

# **STADT DELBRÜCK**

## **Bebauungsplan Nr. 121**

### **"Erweiterung Industriegebiet Ostenländer Straße" in Delbrück-Mitte**

## **BEGRÜNDUNG**

**gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

**I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen**

**II. Umweltbericht**

**Verfahrensstand:**

**Satzungsfassung**

# Inhaltsverzeichnis

|                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| <b>I. ZIELE UND ZWECKE SOWIE WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN</b> | <b>1</b>      |
| <hr/>                                                     |               |
| <b>VORBEMERKUNG</b>                                       | <b>1</b>      |
| <b>A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES</b>             | <b>1</b>      |
| <b>B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG</b>              | <b>2</b>      |
| <b>C) PLANUNGSVORGABEN</b>                                | <b>3</b>      |
| <b>D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                | <b>4</b>      |
| <b>E) ERSCHLIEßUNG</b>                                    | <b>6</b>      |
| <b>F) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>                        | <b>8</b>      |
| 1. BELANGE DES BODEN-, GRUNDWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZES  | 8             |
| 2. BELANGE DES LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZES             | 8             |
| 3. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE      | 12            |
| 4. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES                         | 13            |
| <b>G) STÄDTEBAULICHE DATEN</b>                            | <b>15</b>     |
| <br><b>II. UMWELTBERICHT</b>                              | <br><b>16</b> |
| <hr/>                                                     |               |

# I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

## VORBEMERKUNG

Per Dringlichkeitsbeschluss ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 "Erweiterung Industriegebiet Ostenländer Straße" in Delbrück-Mitte am 17.03.2020 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 18.03.2020 öffentlich bekannt gemacht. Der Dringlichkeitsbeschluss ist in der Sitzung am 07.05.2020 durch den Haupt- und Finanzausschuss, dem aufgrund von Artikel 4 des Gesetzes zur konsequenten und solidarischen Bewältigung der Covid-19-Pandemie die Entscheidungsbefugnisse übertragen worden waren, solange eine epidemische Lage von landesweiter Tragweite festgestellt ist, bestätigt worden. Die frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplan fand in der Zeit vom 16.02.2021 bis 17.03.2021 statt. Aufgrund der Vielzahl an Einwendungen und der damit verbundenen erforderlichen Abstimmungsgespräche hat sich eine zeitliche Verzögerung zur Fortführung des Planverfahrens ergeben. Nach Berücksichtigung sämtlicher Aspekte wurde die Offenlage des Bebauungsplanes in der Zeit vom 18.10.2022 bis zum 18.11.2022 einschließlich durchgeführt.

## A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Delbrück, Flur 18, und ist aus nachstehendem Lageplan, der keine Planaussagen enthält, ersichtlich.



Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Firma Bette mit ihrem Produktionsstandort an der „Heinrich-Bette-Straße“, im Osten durch eine Waldfläche, im Süden durch die Hövelhofer Straße und im Westen durch die „Industriestraße“ bzw. die beiden dort ansässigen Firmen Smurfit Kappa und Bonke begrenzt.

Der westliche Bereich dieses Bebauungsplanes umfasst Flächen, die bislang innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet Ostenländer Straße“ in Delbrück-Mitte als festgesetzte Verkehrsfläche liegen. Der neue Bebauungsplan überlagert damit den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das frühere, entgegenstehende Recht verdrängen.

## **B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG**

Anlass für die Planung ist die weiterhin große Nachfrage nach Gewerbeflächen in Delbrück, die sich insbesondere bei vielen ortsansässigen Firmen dadurch ausdrückt, dass auf den vorhandenen Betriebs- und Produktionsflächen eine Erweiterung nicht mehr möglich ist und somit neue Flächen benötigt werden. Das Problem dabei ist häufig, dass neue Flächen nicht in der direkten Nachbarschaft der Firmen zur Verfügung stehen oder aus anderen Gründen nicht entwickelt werden können.

Im vorliegenden Planungsfall besteht abweichend von den vorherigen Erläuterungen die besondere Situation, Flächen in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Betriebsstandorten entwickeln zu können. Für die beiden westlich an das Plangebiet angrenzenden Firmen besteht durch die im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen die Möglichkeiten ihre Erweiterungsabsichten zu realisieren. Die erforderlichen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Betriebe bzw. können kurzfristig erworben werden.

Der ca. 4,83 ha große Bereich dient im Wesentlichen den bestehenden Erweiterungsabsichten der vorhandenen Betriebe sowie der Sicherung der mit der Erweiterung erforderlichen Erschließung. Zusätzlich wird eine im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Erschließungsstraße für die östlich, hinter den vorhandenen Betrieben, liegenden Flächen festgesetzte Verkehrsfläche zurückgenommen. Diese Fläche wird durch die Erweiterungsabsichten der vorhandenen Betriebe nicht mehr benötigt und kann den Firmen für deren Entwicklung zugeschlagen werden. Die erforderlichen Leitungs- und Wegerechte für den im Plangebiet liegenden Funkturm werden gesichert.

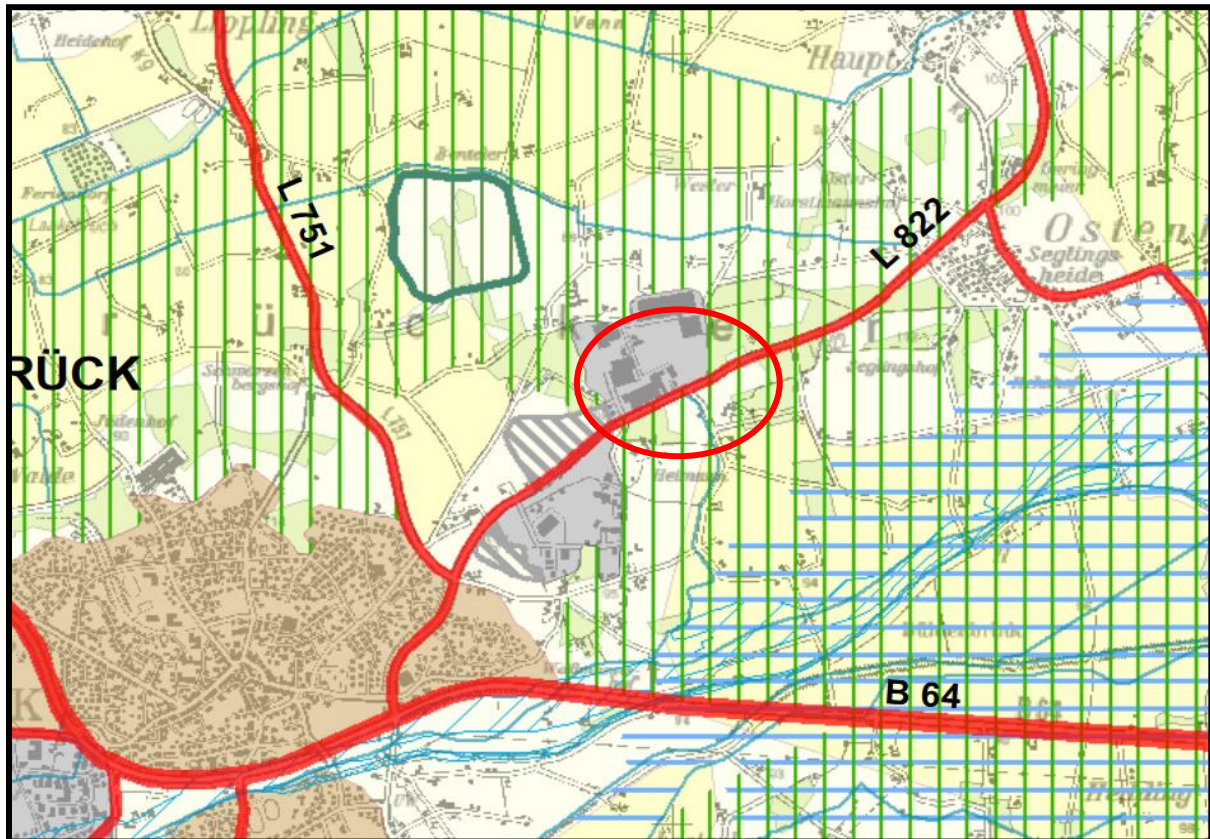
In dem östlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Fläche für ein Gewässer festgesetzt. Dieses Gewässer befindet sich bereits heute im Plangebiet und wird im Rahmen des Planverfahrens nunmehr bis an das Flurstück 343 geführt, um eine ausreichende Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebiets gewährleisten zu können. Angrenzend an die Grabenparzelle wird der Gewässerrandstreifen festgesetzt, der in einem Abstand von 5,00 Metern zur Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss.

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Entwicklung der geplanten Fläche zur Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe an. Mit der Realisierung der geplanten Erweiterungen werden die dringend erforderlichen Erweiterungsabsichten von zwei industriellen Betrieben gesichert. Es sind keine neuen Flächen im Freiraum zu schaffen und durch die gelungene städtebauliche

Einbindung entlang der Hövelhofer Straße und der angrenzenden Waldfläche sind keine negativen Auswirkungen auf den Freiraum und die Siedlungsstruktur zu erwarten.

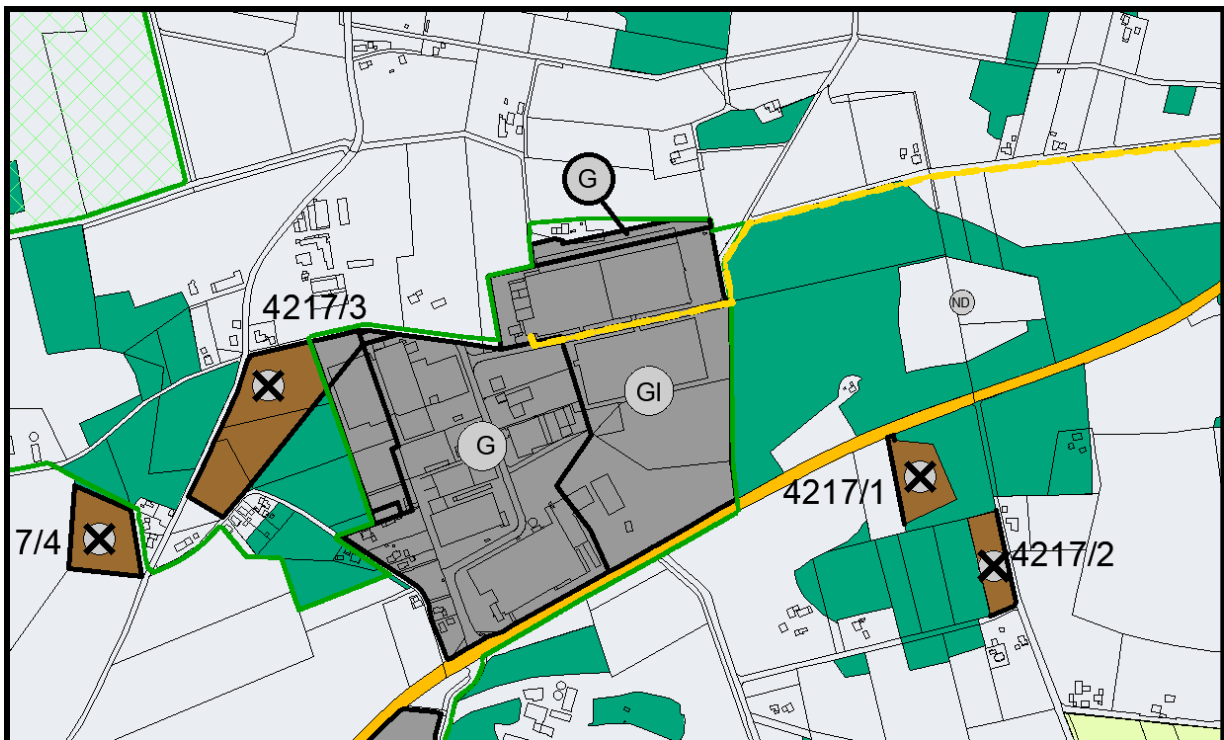
### C) PLANUNGSVORGABEN

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt das Plangebiet als „Bereiche für gewerblich und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar.



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

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den betreffenden Bereich bereits als gewerbliche Fläche dar, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanes der Stadt Delbrück, ohne Maßstab

## D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird die Festsetzung „Industriegebiet“ (GI) vorgenommen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen im Industriegebiet nach § 9 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 3 Nr.3 BauNVO)

Ziel dieser Festsetzung ist, die knappen Flächen für Industriebetriebe langfristig den gewerblichen Nutzungen vorzubehalten, die entsprechend der Vorgabe aus § 9 Abs. 1 BauNVO in anderen Baugebieten unzulässig sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in Gewerbegebieten in Delbrück häufig als ausnahmsweise Nutzung zulässig, sodass sich entsprechende Nutzungen im weiteren Stadtgebiet ansiedeln können. Auch die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen sportlichen Nutzungen können in anderen Bebauungsplangebieten angesiedelt werden. Eine Einschränkung derartiger Nutzungen durch den Ausschluss in dem vorliegenden Bebauungsplan kann somit ausgeschlossen werden. Der Gebietscharakter des Industriegebiets bleibt trotz des Ausschlusses gewahrt.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt Delbrück und der Nahversorgungszentren in den Ortsteilen werden gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Delbrück vom 25.11.2021 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten nach dem sogenannten Handwerkerprivileg mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten, wenn:

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,

- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

Auf der Planzeichnung ist die maßgebende Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept aufgenommen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zur Förderung einer einheitlichen städtebaulichen Struktur und zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen zum Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

Gemäß der §§ 16 und 18 BauNVO wird eine maximale Gebäudehöhe von 118 Metern über Normal Höhen Null (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich dabei auf den obersten Abschluss der Gebäude. Für technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungstechnische Anlagen oder Antennenanlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m zugelassen werden.

Zur Bestimmung der Kubatur wird eine Begrenzung über die Baumassenzahl festgesetzt. Diese wird auf eine Größe von 9,0 begrenzt.

Für die Bebaubarkeit der Grundstücke wird gemäß §§ 16 und 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Demnach dürfen 60 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden. Der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Festsetzung nachgekommen. Mit der Größe bietet die Grundflächenzahl die Möglichkeit einer ausreichenden, industriellen Bebauung, bei gleichzeitiger Möglichkeit bzw. Erfordernis die benötigten Nebenflächen und Nebenanlagen zu errichten. Ebenso wird dem Erfordernis Rechnung getragen, dass sich die industriellen Flächen mit einer Eingrünung in die Umgebung einfügen.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dafür sorgen, dass die Bebauung entlang der Waldfläche einen ausreichenden Abstand einhält. Sowohl zur Erschließungsstraße „Industriestraße“ als auch zur überörtlichen „Hövelhofer Straße“ wird ebenfalls ein ausreichender Abstand eingehalten, sodass ein städtebaulich unerwünschtes Heranrücken an die Straßenverkehrsflächen verhindert und die bestehende Bebauung verlängert wird. Bei der Bestimmung der Abstandsflächen gelten weiterhin die bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die bei der Realisierung der konkreten Bauvorhaben berücksichtigt werden müssen.

Für **Nebenanlagen und Garagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 14 BauNVO) wird festgesetzt, dass diese bei einer Anordnung parallel zur Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 1,00 Meter zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen. Die Festsetzung dient ebenfalls dem städtebaulichen Ziel der Einbindung der Bebauung in die vorhandene Struktur des Industriegebiets und in der Berücksichtigung eines ausreichenden Abstands zur Straßenverkehrsfläche.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets wird parallel zur „Hövelhofer Straße“ ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine geordnete Erschließung über die bereits endausgebaute Industriestraße zu gewährleisten. Eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Hövelhofer Straße als übergeordnete Straße kann damit ausgeschlossen werden.

Zur Herstellung wasserrechtlich zulässiger Rahmenbedingungen werden im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft** festgesetzt. Diese Flächen umfassen zunächst die Bereiche, in denen bereits heute das Niederschlagswasser aus der angrenzenden Waldfläche diffus gesammelt und anschließend entlang der Hövelhofer Straße bis zu einem Durchlass geführt wird. Hier erfolgt eine Festsetzung als Graben bzw. Böschungskante. Darüber hinaus erfolgt zusätzlich eine Festsetzung bis zur Parzelle 343, um eine ausreichende Niederschlagswasserbeseitigung der industriellen Flächen gewährleisten zu können (vgl. Abschnitt E).

Entlang der Gewässerparzelle wird gemäß § 31 Landeswassergesetz NRW ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. In diesem Bereich ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten.

## **E) ERSCHLIEßUNG**

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes erfolgt überörtlich über die im Süden entlang des Plangebiets verlaufende L 822 „Hövelhofer Straße“. Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt westlich des Plangebiets durch eine Zufahrt von der Hövelhofer Straße in die „Industriestraße“. Die „Industriestraße“ ist ausgebaut und übernimmt die Erschließungsfunktion für den Bebauungsplan Nr. 14 „Industriegebiet Ostenländer Straße“ und zukünftig für die Erweiterung des in Rede stehenden Plangebiets. Mit seinem Ausbauzustand kann eine hinreichende Aufnahmekapazität für den zu erwartenden Verkehr gewährleistet werden.

Die innere Erschließung des Plangebiets ist den ansässigen Firmen im Rahmen ihrer Planungen überlassen. Eine öffentliche Erschließung auf den Flächen ist nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird durch den Bebauungsplan auch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 14 „Industriegebiet Ostenländer Straße“ überlagert, da diese innere Erschließung aufgrund der Flächenaufteilung nicht mehr erforderlich ist.

Das Plangebiet ist über die Industriestraße, die Hövelhofer Straße und zahlreicher Wirtschaftswege in der Umgebung gut für den Rad- und Fußverkehr zu erreichen. Mit den Haltestellen „Abzweig Kiefernweg“ bzw. „Industriegebiet Ost“ ist an der Hövelhofer Straße auch eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt Delbrücks und der Gemeinde Hövelhof mit der Linie R42 gewährleistet. Von dort bestehen weitere Verbindungsmöglichkeiten in die Nachbarkommunen und nahegelegenen Oberzentren.

Für die Erreichbarkeit des im Plangebiet liegenden Funkturms wird sowohl ein Fahrrecht, als auch ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht bezieht sich auf den erforderlichen Anschluss des Funkturms an das öffentliche Stromnetz, während das Fahrrecht zur Unterhaltung des Funkturms festgesetzt wird.

Die Entsorgung des **Schmutzwassers** erfolgt über einen vorhandenen Kanal in der Industriestraße. Von dort erfolgt eine Weiterleitung zur Kläranlage in Delbrück.

Gem. § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das **Niederschlagswasser** von neu bebauten oder befestigten Grundstücken ortsnahe versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Industriestraße scheidet aus, da dieser Kanal bereits an seiner Kapazitätsgrenze angelangt ist und eine Aufnahme von zusätzlichen Niederschlagswassermengen nicht möglich ist. Gleichzeitig ergeben sich aus den topographischen Gegebenheiten Probleme einen Anschluss an den dortigen Regenwasserkanal herzustellen.

Zur Beurteilung, ob die Untergrundverhältnisse die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers bieten, wurde das Büro PTM Geotechnik Arnsberg GmbH mit der Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens für das Flurstück 343 beauftragt. Auf eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit der Flurstücke 333 und 334 wurde verzichtet, da mit dem vorhandenen Gewässer auf dem Flurstück 334 eine ausreichende Beseitigungsmöglichkeit für Niederschlagswasser über eine Einleitung in das Gewässer besteht.

Die Untersuchung vom 16.06.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund auf dem Flurstück 343 für die dezentrale Versickerung als geeignet einzustufen ist. Unter Berücksichtigung des Bemessungswasserstandes und der erforderlichen Mächtigkeit des Sickerraums von 1,00 m zum anstehenden Grundwasser sind Versickerungen jedoch ausgeschlossen, da davon ausgegangen werden muss, dass die Mächtigkeit bei weniger als 1,00 m liegt. Der erforderliche Abstand zum Grundwasser kann nicht gewährleistet werden, womit eine Versickerung nicht realisierbar ist.

Für den Bereich des Flurstücks 343 ist deshalb eine Einleitung in das vorhandene Gewässer auf dem Flurstück 334 erforderlich, um die Niederschlagswasserbeseitigung zu gewährleisten. Die vorhandene Gewässerparzelle auf Flurstück 334 wird aus diesem Grund bis an das Flurstück 343 verlängert, um eine direkte Einleitungsmöglichkeit zu schaffen. Die Gewässerparzelle wird von der Stadt Delbrück erworben. So kann das Niederschlagswasser unter Berücksichtigung einer ausreichenden Klärung und Rückhaltung eingeleitet werden. Die erforderlichen Rahmenbedingungen und Nachweise sind mit dem Kreis Paderborn im Rahmen der konkreten Bauantragsstellung zu besprechen. Als Maßgabe wird aufgenommen, dass eine Einleitung nur mit bis zu 5-7 l/s/ha erfolgen darf. Diese Vorgabe gilt ebenso für das Flurstück 334.

Die **Wasserversorgung** wird durch den Anschluss zu errichtender Trinkwasseranlagen an die zentralen Versorgungsanlagen sichergestellt.

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 192 m<sup>3</sup>/min wird für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt. Hierzu werden zum einen die vorhandenen Entnahmestellen aus

dem Trinkwassernetz der Stadt Delbrück verwendet (ca. 187 m<sup>2</sup>/min) und die Ausrüstung der Feuerwehr Delbrück, die über die vorhandenen Löschfahrzeuge, die fehlende Menge sicherstellen können. Zusätzlich ist geplant, im Bereich der Heinrich-Bette-Straße perspektivisch eine Löschwasserzisterne zu errichten, um zusätzliche Mengen bereithalten zu können.

## **F) 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 weiterer Gewerbeflächen in Delbrück stehen außer den in Anspruch genommenen größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

In dem Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand Bodenbelastungen in Form von Altlasten oder Altstandorten nicht vorhanden. Im Rahmen der Erstellung des Bodengutachtens durch das Büro PTM Geotechnik Arnsberg GmbH vom 16.06.2020 wurde überprüft, ob in dem Plangebiet Verunreinigungen des Oberbodens vorhanden sind. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keinerlei Auffälligkeiten erkannt wurden.

Es wird als Hinweis auf die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen, dass für die Benutzung des Grundwassers (Entnahme, Einleitung, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ein Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

An der südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Fließgewässer. Daran angrenzend ist die Anlage eines 5,00 m breiten Gewässerrandstreifens vorgesehen, der teilweise gleichzeitig in einer festgesetzten Kompensationsfläche liegt.

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

### **2. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet, woraus sich die Forderung nach der Lösung des so hervorgerufenen Nutzungskonfliktes ableitet. Nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB ist es erforderlich, Art und Umfang des Eingriffes detailliert zu erfassen und die Eingriffsfolgen zu bewerten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes ist die entsprechende Eingriffsermittlung und -bewertung vorgenommen worden.

Der Beurteilung des Eingriffes im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes NW wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 zugrunde gelegt. Zur Wichtung der Eingriffserheblichkeit ist die Intensität der Inanspruchnahme von Freifläche in Relation zur Empfindlichkeit der jeweils festgesetzten Biotoptypen zu setzen. Die Eingriffsbewertung erfolgt auf der Grundlage des vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW veröffentlichten Bewertungsverfahrens (LANUV NRW: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die

Bauleitplanung; Recklinghausen, 2008). Bei dem gewählten Verfahren werden den betroffenen Biotoptypen je nach Ausprägung qualitativ differenziert Wertstufen (Skala von 0 - 10) zugeordnet, welche der Bedeutung der Habitatfunktion des Biotops entsprechen. Die jeweiligen Wertstufen werden mit der Flächengröße der betroffenen Biotoptypen multipliziert und zu einem Gesamtwert addiert. Die Ist-Situation und Planungs-Situation stellen sich quantitativ und qualitativ entsprechend den beigefügten tabellarischen Bilanzen dar.

| <b>A. Ausgangssituation Bebauungsplan Nr. 121 'Industriegebiet Ostenländer Straße '</b> |                                                   |                                               |                |                                              |                 |                                |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
| 1                                                                                       | 2                                                 | 3                                             | 4              | 5                                            | 6               | 7                              | 8                                       |
| Flächentyp<br>lt. Bestands-<br>/Bewertungs-<br>plan                                     | Code-<br>nummer<br>(Lt.<br>Biotop-<br>typenliste) | Biotoptyp                                     | Fläche<br>(m²) | Grundwert<br>A<br>(lt. Biotop-<br>wertliste) | Korrekturfaktor | Gesamt-<br>wert<br>(Sp5 x Sp6) | Einzel- flä-<br>chenwert<br>(Sp4 x Sp7) |
| HA                                                                                      | 3.1                                               | Acker                                         | 36.860         | 2                                            | ---             | 2                              | 73.720                                  |
| HM                                                                                      | 3.4                                               | Grünfläche,<br>Rasenfläche                    | 2.190          | 3                                            | ---             | 3                              | 6.570                                   |
| VA, SC5<br>HN                                                                           | 1.1                                               | Straße, befes-<br>tigte<br>Industrieflächen   | 6.100          | 0                                            | ---             | 0                              | 0                                       |
| HC                                                                                      | 2.2                                               | Straßensaum                                   | 250            | 2                                            | ---             | 2                              | 500                                     |
| AG                                                                                      | 6.3                                               | Kompensationsflä-<br>che DE 015<br>Ziel: Wald | 2.905          | 5                                            | ---             | 5                              | 14.525                                  |
| <b>Gesamtfläche</b>                                                                     |                                                   |                                               | <b>48.305</b>  |                                              |                 |                                |                                         |
| <b>Gesamtflächenwert</b>                                                                |                                                   |                                               |                |                                              |                 |                                | <b>95.315</b>                           |

| <b>B. Planungssituation Bebauungsplan Nr. 121 'Industriegebiet Ostenländer Straße'</b> |                                                   |                                                                                                       |                |                                                   |                       |                                |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 1                                                                                      | 2                                                 | 3                                                                                                     | 4              | 5                                                 | 6                     | 7                              | 8                                     |
| Flächentyp<br>lt. Be-<br>stands/Bewer-<br>tungs-<br>plan                               | Code-<br>nummer<br>(Lt.<br>Biotop-<br>typenliste) | Biotoptyp                                                                                             | Fläche<br>(m²) | Grundwert<br>A<br>(lt. Biotop-<br>typenwertliste) | Korrektur -<br>faktor | Gesamt-<br>wert<br>(Sp5 x Sp6) | Einzel-<br>Flächenwert<br>(Sp4 x Sp7) |
| SB                                                                                     | 1.1                                               | Überbaubare<br>Grundstücksfläche<br>Mit<br>Regenwassereinleitung in<br>vorhandene<br>Gewässerparzelle | 26.354,4       | 0,5                                               | ---                   | 0,5                            | 13.177,2                              |

|                          |            |                                                                                                                        |                 |       |     |     |          |
|--------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|-----|-----|----------|
| HJ                       | 4.5<br>1.3 | Nicht überbaubare<br>Grundstücksfläche<br>Intensivrasen, teilver-<br>siegelte<br>Betriebsflächen                       | 17.569,6        | 2 + 1 | 0,5 | 1,5 | 26.354,4 |
| VA                       | 1.1        | Verkehrsfläche                                                                                                         | 257             | 0     | --- | 0   | 0        |
| FN                       | 9.2        | Graben,<br>Böschungsfläche                                                                                             | 544             | 4     | --- | 4   | 2.176    |
|                          |            | Gewässerrand-<br>streifen                                                                                              | 675             | 5     | --- | 5   | 3.375    |
| AG                       | 6.3        | Fläche zum Schutz,<br>zur Pflege, zur<br>Entwicklung von<br>Natur und<br>Landschaft<br>(Kompensationsfläche<br>DE 015) | 2.905           | 5     | --- | 5   | 14.525   |
| <b>Gesamtfläche</b>      |            |                                                                                                                        | <b>48.305</b>   |       |     |     |          |
| <b>Gesamtflächenwert</b> |            |                                                                                                                        | <b>59.607,6</b> |       |     |     |          |

### C. Gesamtbilanz Bebauungsplan Nr. 121 'Industriegebiet Ostenländer Straße'

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>A. Gesamtwertzahl Bestand</b> | <b>95.315,0</b>   |
| <b>B. Gesamtwertzahl Planung</b> | <b>59.607,6</b>   |
| <b>Bilanz (B - A)</b>            | <b>- 35.707,4</b> |

Ausgehend von den Flächen- und Wertansätzen entsprechend den Festsetzungen des B-Planes Nr. 121 der Stadt Delbrück ergibt sich nach der gewählten Bewertungsmethodik für die Ausgangssituation eine Gesamtwertzahl von 95.315 Wertpunkten. Für die zukünftige Situation entsprechend der städtebaulichen Planung bzw. den Festsetzungen der Erweiterung des Bauleitplanes kann ein Gesamtwert von 59.607,6 Wertpunkten ermittelt werden. Im Vergleich zur Ist-Situation ergibt sich damit beurteilungsrelevant ein Kompensationsdefizit von 35.707,4 Wertpunkten. Dieses Kompensationsdefizit in Höhe von insgesamt 35.707,4 Wertpunkten soll auf einer externen Fläche kompensiert werden. Die Kompensationsfläche befindet sich in der

Gemarkung Westenholz, Flur 14, Flurstücke 16 und 18 (jeweils tlw.) und ist vom Kreis Paderborn mit Datum vom 19.03.2021 unter dem Zeichen DE 152 mit einer Fläche von 56.119 m<sup>2</sup> (entspricht 168.357 Wertpunkten) anerkannt worden. Hier soll das Kompensationsdefizit von 35.707,4 Wertpunkten angerechnet werden.

Im Rahmen früherer Bautätigkeiten ist im Planbereich des Bebauungsplans eine Ausgleichsfläche angelegt worden. Diese Ausgleichsfläche ist nicht in Gänze hergestellt worden, sodass von den eigentlich vorhandenen 4.050 m<sup>2</sup> nur 2.905 m<sup>2</sup> realisiert worden sind. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die vorhandenen 2.905 m<sup>2</sup> durch die Festsetzung einer Kompensationsfläche gesichert. Die festgesetzte Kompensationsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Die fehlenden 1.145 m<sup>2</sup> sind beim Kreis Paderborn finanziell auszugleichen. Dieser Ausgleich wird durch den Rechtsnachfolger des früheren Betriebes erfolgen.

| D. Bewertung der Kompensationsfläche DE 015 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 121 'Industriegebiet Ostenländer Straße ' |                                     |                                                                         |             |                                    |                 |                         |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------------|
| 1                                                                                                                       | 2                                   | 3                                                                       | 4           | 5                                  | 6               | 7                       | 8                                 |
| Flächentyp lt. Bestands-/Bewertungsplan                                                                                 | Code-nummer (Lt. Biotop-typenliste) | Biototyp                                                                | Fläche (m²) | Grundwert A (lt. Biotop-wertliste) | Korrekturfaktor | Gesamt-wert (Sp5 x Sp6) | Einzel- flä- chenwert (Sp4 x Sp7) |
| BESTAND                                                                                                                 |                                     |                                                                         |             |                                    |                 |                         |                                   |
| AG                                                                                                                      | 6.3                                 | Kompensationsflä- che DE 015<br>Ziel: Wald                              | 4.050       | 5                                  | ---             | 5                       | 20.250                            |
| PLANUNG                                                                                                                 |                                     |                                                                         |             |                                    |                 |                         |                                   |
| AG                                                                                                                      | 6.3                                 | Fläche zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 2.905       | 5                                  | ---             | 5                       | 14.525                            |
| HJ                                                                                                                      | 4.5                                 | Nicht überbaubare Grundstücksfläche                                     | 1.145       | 2                                  | ---             | 2                       | 2.290                             |
| Gesamtflächenwert Bestand                                                                                               |                                     |                                                                         | 20.250      |                                    |                 |                         |                                   |
| Gesamtflächenwert Planung                                                                                               |                                     |                                                                         | 16.815      |                                    |                 |                         |                                   |
| Bilanz Bestand - Planung                                                                                                |                                     |                                                                         | - 3.435     |                                    |                 |                         |                                   |

Ausgehend von den Flächen- und Wertansätzen entsprechend den Festsetzungen des B-Planes Nr. 121 der Stadt Delbrück ergibt sich nach der gewählten Bewertungsmethodik für die Ausgangssituation der Kompensationsfläche DE 015 eine Gesamtwertzahl von 20.250 Wertpunkten. Für die zukünftige Situation entsprechend der städtebaulichen Planung bzw. den Festsetzungen der Erweiterung des Bauleitplanes kann durch die Reduzierung der Kompensationsfläche ein Gesamtwert von 16.815 Wertpunkten ermittelt werden. Im Vergleich zur Ist-Situation ergibt sich damit beurteilungsrelevant ein Kompensationsdefizit von 3.435 Wertpunkten. Dieses Defizit soll über eine Ersatzgeldzahlung beim Kreis Paderborn ausgeglichen werden. Bei einem Aufwertungspotential von 3 Wertpunkten entsprechen die Wertpunkte einer Fläche von 1.145 m<sup>2</sup> und damit bei einem Ersatzgeld von 7,30 €/m<sup>2</sup> einer Summe von 8.358,50 €.

Die mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit naturschutzrechtlich als hinreichend kompensiert anzusehen und es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne des BNatSchG / LNatSchG.

Besonders zu berücksichtigen sind die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Eine Beurteilung dieser Belange erfolgte ebenfalls im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes und kam zu folgendem Ergebnis:

- ☐ 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.

### **3. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 bis 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Die LWL-Archäologie für Westfalen verweist darauf, dass in der Umgebung zahlreiche Grabhügel bekannt sind, die teilweise bereits zerstört worden sind. Daher sind auch im Planbereich Grabhügel zu vermuten, die zwar oberirdisch zerstört sein können, allerdings im Boden noch erhalten sind. Auf der Planzeichnung wird deshalb als Hinweis vermerkt, dass im geplanten Baugebiet ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß Denkmalschutzgesetz NRW liegt. Bei Bodeneingriffen ist daher im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherren/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchzuführen.

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.

#### **4. Belange des Immissionsschutzes**

Aufgrund der Nähe von Tierhaltungsbetrieben in der Umgebung des Plangebietes, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die möglichen Geruchsimmissionen zu berücksichtigen bzw. zu bewerten. Zunächst ist aufgrund der Entfernung von ca. 260 m zum nächstgelegenen Tierhaltungsbetrieb im Plangebiet mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen. Hinzu kommt, dass der nächstgelegene Betrieb und die weiteren landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung, bereits durch die vorhandenen Gewerbe- bzw. Industriebetriebe und die vorhandene Wohnbebauung in ihrer Entwicklung begrenzt sind. Die Entwicklung dieses Bebauungsplans trägt nicht zu einer Verschlechterung der Situation bei. Im Gegenzug sind auch keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu erwarten, da es sich nicht um eine geplante Wohnnutzung handelt und nicht zu erwarten ist, dass die Werte von 20 % Jahresstunden überschritten werden. Konkrete Regelungen sind im Bebauungsplan nicht zu treffen.

Aufgrund von südlich und östlich des Plangebiets liegenden Wohnhäusern ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt worden, um die Belange der Wohngebäude zu prüfen, aber auch die erforderlichen schalltechnischen Rahmenbedingungen für die anzusiedelnden Unternehmen zu schaffen. Das Schallgutachten ist vom 21.04.2022 und durch das Büro AKUS, Bielefeld, erstellt worden.

Aufgrund der planerischen Zielsetzung, dass der Planbereich als Industriegebiet ausgewiesen und somit für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betrieb sowie Tankstellen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig sein soll, sind bei der schalltechnischen Berechnung die Ausgangswerte eines Industriegebietes zugrunde gelegt worden. In der Systematik der TA-Lärm stellen die Geräusch-Emissionen der Industriebetriebe die auf die Nachbarschaft einwirkende Geräusch-Zusatzbelastung dar. Wenn diese Zusatzbelastung an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte um 10 (dB(A) oder mehr unterschreitet, liegen die Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereichs des Plangebiets. Die Zusatzbelastung durch das Plangebiet ist dann nicht relevant. Um diese Werte zu erreichen, werden für das Gutachten flächenhafte Emissionspegel von tags 65 dB(A)/m<sup>2</sup> bzw. nachts 53 dB(A)/m<sup>2</sup> angenommen.

Die kritischsten Immissionsorte befinden sich alle im planerischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Besonders das Gebäude „Am Teckelberg 2“, südlich des Plangebiets, stellt einen kritischen Immissionsort dar. Bei dem im Schallgutachten genannten Immissionsort „Hövelhofer Straße 15“ handelt es sich entgegen der Annahme im Gutachten nicht um ein Wohngebäude, sodass dieser Immissionsort im weiteren nicht näher zu betrachten ist, da er immissionschutzrechtlich nicht relevant ist.

An den kritischsten Immissionsorten betragen die errechneten Pegel tags jeweils 46 dB(A) und unterschreiten den Immissionsrichtwert von 60 (dB(A) damit um 14 dB(A). Nachts betragen die Pegel jeweils 35 dB(A), womit der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) somit um 10 dB(A) unterschritten wird. Das immissionschutzrechtliche Ziel, mindestens 10 dB(A) unter Richtwert

zu erreichen, wird somit erfüllt. Die Schlussfolgerung aus diesem Ergebnis lautet, dass tagsüber, aus schalltechnischer Sicht, die Eigenschaft Industriegebiet erreicht wird. Nachts liegt die Nutzungsmöglichkeit zwischen Gewerbegebiet- und Industriegebiet.

Durch den Gutachter ist im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung aus schalltechnischer Sicht der Vorschlag formuliert worden, dass das Industriegebiet als eingeschränkt ausgewiesen werden sollte. Er begründet diese Einschränkung damit, dass nachts die idealtypischen Werte eines Industriegebiets nur unter der Berücksichtigung von besonderen Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können. Unter Bezugnahme auf geltende Rechtsprechung und die Kommentierung zur BauNVO (Fickert/Fieseler: 13. erweiterte und überarbeitete Auflage: 2018) erscheint allerdings aus planungsrechtlicher Sicht eine Einschränkung eines Industriegebiets rechtlich nicht möglich. Die Sicherstellung eines uneingeschränkten Industriegebietes, aus schalltechnischer Sicht, ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht zu erreichen. Aktive Schallschutzmaßnahmen können im Rahmen des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden, ohne deutliche städtebauliche Einschränkungen am Erscheinungsbild des Industriegebiets hinnehmen zu müssen. Für das Plangebiet passende und erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund fehlender Regelungsbefugnisse in § 9 Abs. 1 BauGB aus.

Unter Rückgriff auf den Abstandserlass NRW aus dem Jahr 2007 können aufgrund der Lage des Plangebietes und der für die Industrie- und Gewerbegebiete geforderten Abstände zu Mischgebieten, Allgemeinen Wohngebieten oder anderen Gebietskategorien der BauNVO, Betriebe im Plangebiet ihre Nutzung aufnehmen, die in einem Gewerbegebiet nicht realisiert werden könnten. Es ist deshalb ausgeschlossen, dass die vorliegende Planung ausschließlich der Schaffung eines Gewerbegebiets dient. Die für das Plangebiet getroffene Festsetzung eines „Industriegebietes“ gemäß § 9 BauNVO bezieht sich deshalb vor allem auf die planerische Zielsetzung, Industriebetriebe zu ermöglichen bzw. die Erweiterung der bestehenden Betriebe zu sichern.

Aufgrund des vorliegenden Schallgutachtens mit der Aussage, dass Industriebetriebe tagsüber keinerlei Einschränkungen zu erwarten haben und lediglich nachts Anforderungen erfüllen müssen und der Zielsetzung der Stadt Delbrück ein Industriegebiet innerhalb des Plangebiets zu entwickeln, wird weiterhin an der Festsetzung eines Industriegebiets festgehalten. Die möglichen Einschränkungen im nächtlichen Betrieb, können auf der Grundlage der Optimierung von Betriebsabläufen, baulich, architektonischer Abschirmung oder Verhaltensregelungen im Rahmen des erforderlichen Bauantragsverfahrens ermittelt werden. Die Frage der konkreten immissionstechnischen Zulässigkeit ist im Rahmen des Bauantrags darzulegen und durch die zuständigen Genehmigungsbehörden zu prüfen. Der grundsätzlich geforderten planerischen Zurückhaltung des Plangebers im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans wird durch die vorgenommene Prüfung der immissionstechnischen Rahmenbedingungen dahingehend gefolgt, dass auf die konkrete Festsetzung von Immissionsschutzvorgaben auf der Ebene des Bebauungsplans verzichtet wird. Eine Regelung ist aufgrund der vorhandenen Abstände zur angrenzenden Wohnbebauung nicht angezeigt und kann nicht so konkret festge-

setzt werden, dass sie zielführend ist. Die Verlagerung der abschließenden immissionstechnischen Prüfung auf das Baugenehmigungsverfahren ermöglicht weitergehende Regelungen, die im Rahmen des Bebauungsplans nicht getroffen werden können.

## **G) STÄDTEBAULICHE DATEN**

|                                                                    |         |
|--------------------------------------------------------------------|---------|
| Gesamtfläche des Plangebietes ca.                                  | 4,83 ha |
| Anteilig betragen die:                                             |         |
| überbaubaren Flächen ca.                                           | 4,05 ha |
| nicht überbaubaren Flächen ca.                                     | 0,35 ha |
| Verkehrsfläche ca.                                                 | 0,02 ha |
| Kompensationsfläche inkl. Gewässerrandstreifen<br>und Gewässer ca. | 0,29 ha |
| Graben Böschungskante ca.                                          | 0,12 ha |

Delbrück, den 15.12.2022

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 September 2022 wurde durch das Büro Bölte, Paderborn, erstellt und ist der Begründung als eigenständiges Dokument beigelegt.