Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121 „Erweiterung Industriegebiet Ostenländer Straße“ in Delbrück-Mitte

Planungsanlass

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Erweiterung Industriegebiet Ostenländer Straße“ in Delbrück-Mitte ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der bestehenden Erweiterungsabsichten der westlich an das Plangebiet grenzenden Betriebe sowie der Sicherung der mit der Erweiterung erforderlichen Erschließung. Dafür wird im Rahmen der Bauleitplanung eine Ausweisung als „Industriegebiet“ vorgenommen.

Verfahrensablauf

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. In seiner Sitzung am 15.12.2022 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 September 2022, erarbeitet durch das Büro Bölte, Paderborn, wurde der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Landschafts- und Naturschutz

Der durch die Planung vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der durch das Büro Bölte, Paderborn, erfolgten Erarbeitung des Umweltberichtes zu diesem Bebauungsplan ermittelt und bewertet. Das so festgestellte Kompensationsdefizit i.H.v. 35.707,4 Wertpunkten wird auf einer externen, vom Kreis Paderborn mit Datum vom 19.03.2021 unter dem Zeichen DE 152 entsprechend anerkannten Fläche in der Gemarkung Westenholz, Flur 14, Flurstücke 16 und 18 (jeweils tlw.) ausgeglichen.

Im Rahmen früherer Bautätigkeiten ist im Planbereich eine Ausgleichsfläche angelegt worden. Diese Ausgleichsfläche ist nicht in Gänze hergestellt worden, sodass von den eigentlich vorhandenen 4.050 m² nur 2.905 m² realisiert worden sind. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die vorhandenen 2.905 m² durch die Festsetzung einer Kompensationsfläche gesichert. Die fehlenden 1.145 m² sind beim Kreis Paderborn finanziell auszugleichen. Bei einem Aufwertungspotential von 3 Wertpunkten und einem Ersatzgeld von 7,30 €/m² entsprechen die Wertpunkte einer Fläche von 1.145 m² einer Summe von 8.358,50 €.

Die Würdigung der Belange des Artenschutzes erfolgt ebenfalls im Rahmen der Erarbeitung des o.g. Umweltberichtes und kommt 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.

Immissionsschutz

Eine Betroffenheit der Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf Geruchsimmissionen ist aufgrund der Entfernung von ca. 260 m zum nächstgelegenen Tierhaltungsbetrieb nicht zu erwarten. 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.

Aufgrund von südlich und östlich des Plangebiets liegenden Wohnhäusern ist zur Beurteilung der Belange des schalltechnischen Immissionsschutzes durch das Büro AKUS GmbH, Bielefeld, mit Datum vom 21.04.2022 ein Schallgutachten erstellt worden.
Die Schlussfolgerung aus dem Ergebnis des Gutachtens lautet, dass tagsüber aus schalltechnischer Sicht die Eigenschaft Industriegebiet erreicht wird. Nachts liegt die Nutzungsmöglichkeit zwischen Gewerbegebiet- und Industriegebiet.
Aufgrund 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.

Bodenschutz-, Grundwasser- und Gewässerschutz

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.
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.

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.
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.

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

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
Über die während der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und 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 08.12.2022 beraten sowie im Rat der Stadt Delbrück am 15.12.2022 entschieden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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