



STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 123

"2. Erweiterung Industriegebiet Osten- länder Straße"

in

Delbrück-Mitte

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Verfahrensstand:

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	ii
I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen.....	1
Vorbemerkung	1
A) Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
B) Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	2
C) Planungsvorgaben	2
D) Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
E) Erschließung	6
F) Auswirkungen der Planung.....	9
G) Städtebauliche Daten.....	15
II. Umweltbericht.....	16

Abkürzungsverzeichnis

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

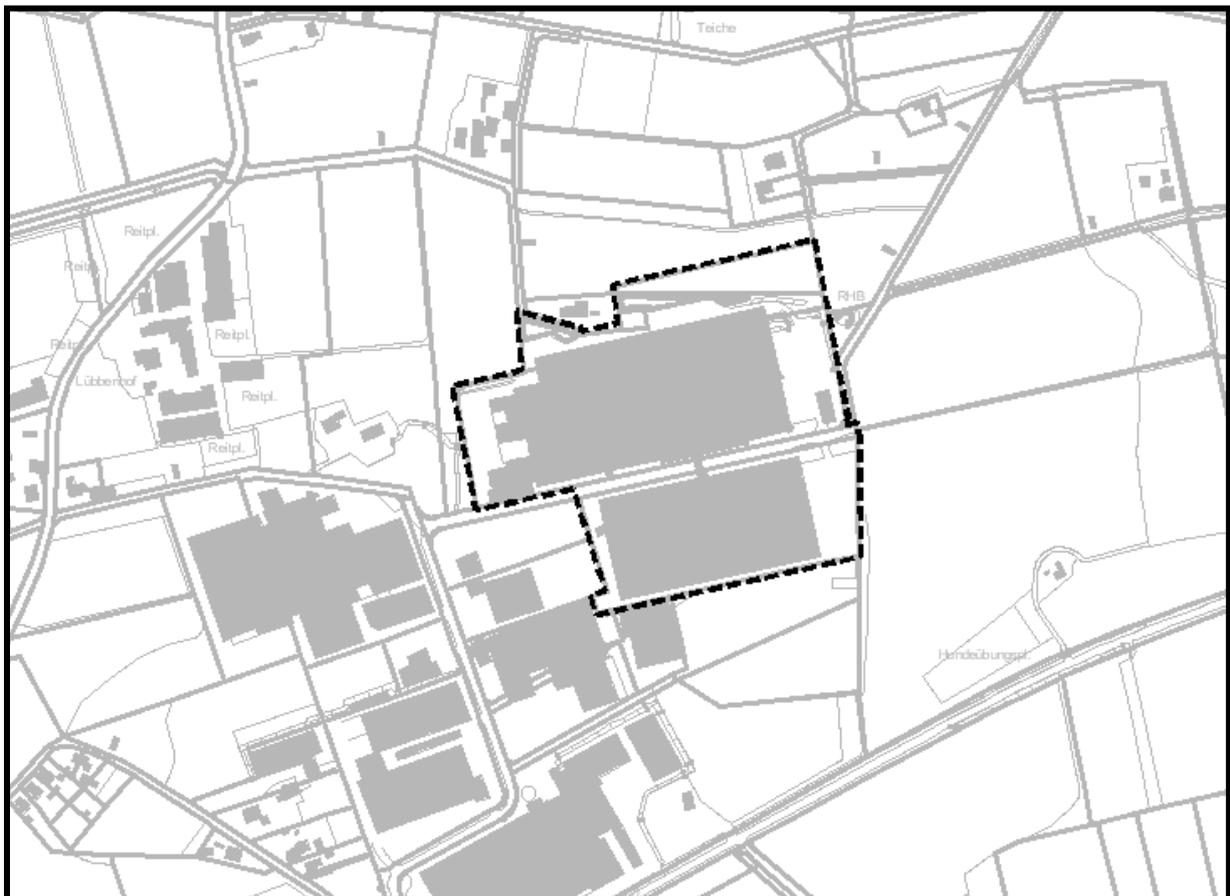
I. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „2. Erweiterung Industriegebiet Ostenländer Straße“ in Delbrück-Mitte beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2021 öffentlich bekannt gemacht. In der Zeit vom 17.01.2022 bis 17.02.2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt. Nach Beschluss des Rates vom 29.09.2022 und entsprechender Bekanntmachung im Amtsblatt vom 19.01.2023 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 und der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2023 bis zum 01.03.2023 einschließlich.

A) Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet mit einer Größe von 9,60 ha liegt in der Gemarkung Delbrück, Flur 18, und ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich. Im Vergleich zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ist der Geltungsbereich dahingehend angepasst worden, dass nunmehr nicht nur die geplante bauliche Erweiterung in Richtung Norden innerhalb des Plangebietes liegt, sondern der gesamte Betrieb der Fa. Bette.



Der Geltungsbereich wird im Norden durch ein Wohngebäude sowie eine landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten ebenfalls durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche und eine Gehölzfläche, im Süden durch angrenzende Firmen und im Westen durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt.

Der südliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst Flächen, die bislang innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet Ostenländer Straße“ in Delbrück-Mitte liegen. Der hier in Rede stehende Bebauungsplan überlagert damit den v.g. Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen durch die nunmehr geltende Planung ersetzt werden.

B) Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Der Eigentümer des nördlich und südlich der Heinrich-Bette-Straße gelegenen Betriebes, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet Ostenländer Straße“, beabsichtigt eine angemessene und betriebsbezogene Erweiterung seines bestehenden Unternehmens in nördliche Richtung zur Bereitstellung zusätzlicher Produktionskapazitäten am vorhandenen Standort. Diese Erweiterungsoption ergibt sich nach nunmehr positiv verlaufenen Grundstücksverhandlungen über die entsprechenden Teilflächen der Flurstücke 22 und 309 (Flur 18, Gemarkung Delbrück). In den Planbereich integriert wird der bereits im Betriebseigentum befindliche nordwestliche Teilbereich des Flurstückes 308.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Sinne eines Angebotsbebauungsplans durchgeführt, um den größtmöglichen Spielraum für die Entwicklung des Unternehmens zu gewährleisten. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wäre für Änderungen im Betriebsablauf eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Jede Änderung des Bebauungsplans würde zu entsprechenden Verzögerungen bei konkreten betrieblichen Vorhaben führen. Deshalb wird der Bebauungsplan betriebsbezogen aufgestellt, aber nicht vorhabenbezogen.

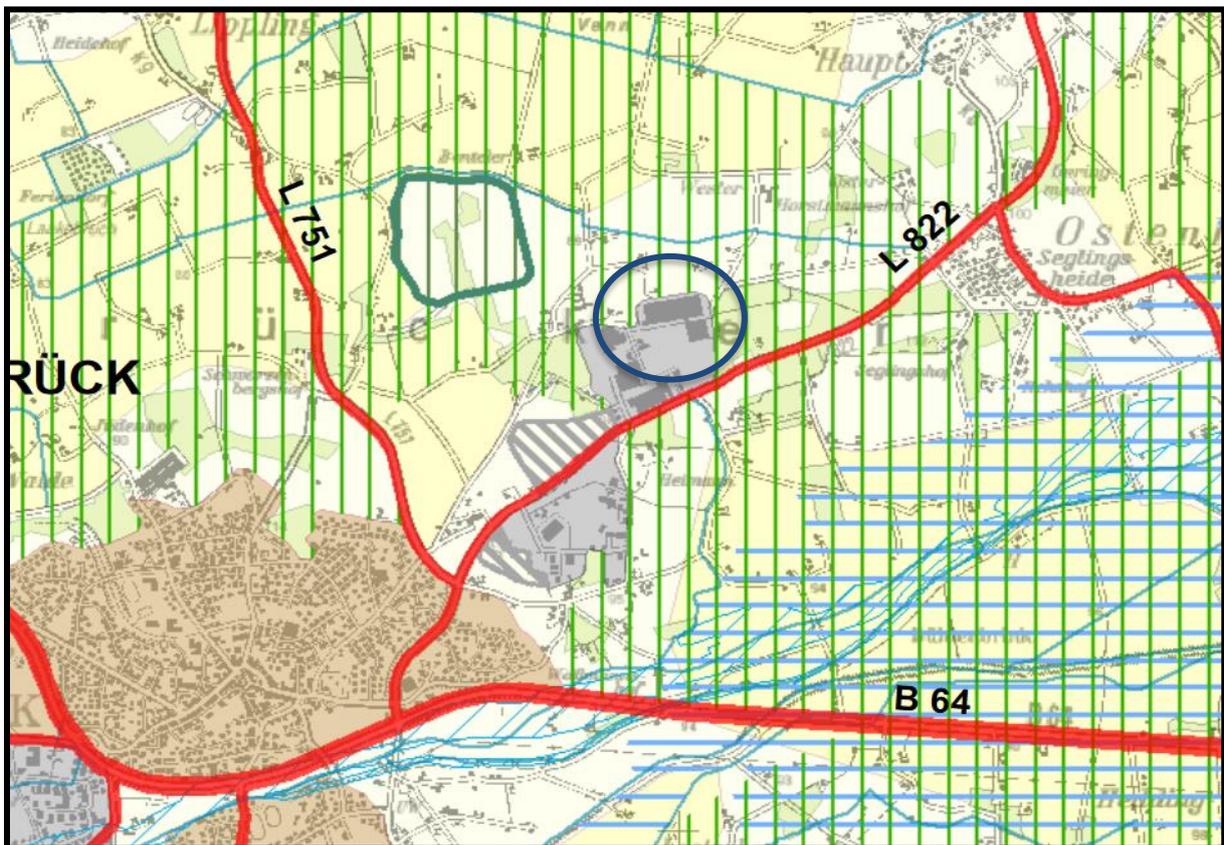
Alternative Flächen für eine industrielle Nutzung stehen nicht zur Verfügung, da die im Plangebiet bzw. angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Freiflächen bereits überplant sind bzw. von den Firmen für die Logistik genutzt werden. Eine Entwicklung des Plangebietes in östlicher oder westlicher Richtung scheidet aufgrund der dortigen Waldflächen aus. Andere Standorte kommen nicht in Frage, da die Erweiterung eines bestehenden Betriebes geplant ist und keine Neuansiedlung. Die bestehenden Produktionsabläufe sollen erhalten und lediglich erweitert werden.

Zur Förderung der ortsansässigen Wirtschaft wird die Realisierung dieses Vorhabens durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen über die Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes ermöglicht.

C) Planungsvorgaben

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne der Parzellenunschärferegelung als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dar.

Im ersten Entwurf des Regionalplans OWL, der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans durch die Stadt Delbrück zu berücksichtigen ist, wird der Erweiterungsbereich als Fläche für den Freiraum dargestellt. Mittlerweile hat mit der Bezirksregierung Detmold ein Erörterungstermin zum Regionalplan OWL stattgefunden, zu dem der Stadt Delbrück im Vorlauf der Abwägungsvorschlag der Bezirksregierung Detmold übermittelt worden ist. Demnach soll der durch die Stadt Delbrück vorgebrachten Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Regionalplan OWL gefolgt werden, sodass mit der in absehbarer Zeit zu erwartenden Rechtskraft des Regionalplans der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) liegt. Somit stehen auch die voraussichtlich neuen Regelungen des Regionalplans OWL der Entwicklung einer industriellen Fläche an dieser Stelle nicht entgegen bzw. konkretisieren die planerischen Ziele der Regionalplanung. Eine Anwendung der Parzellenunschärferegulierung ist nicht erforderlich.



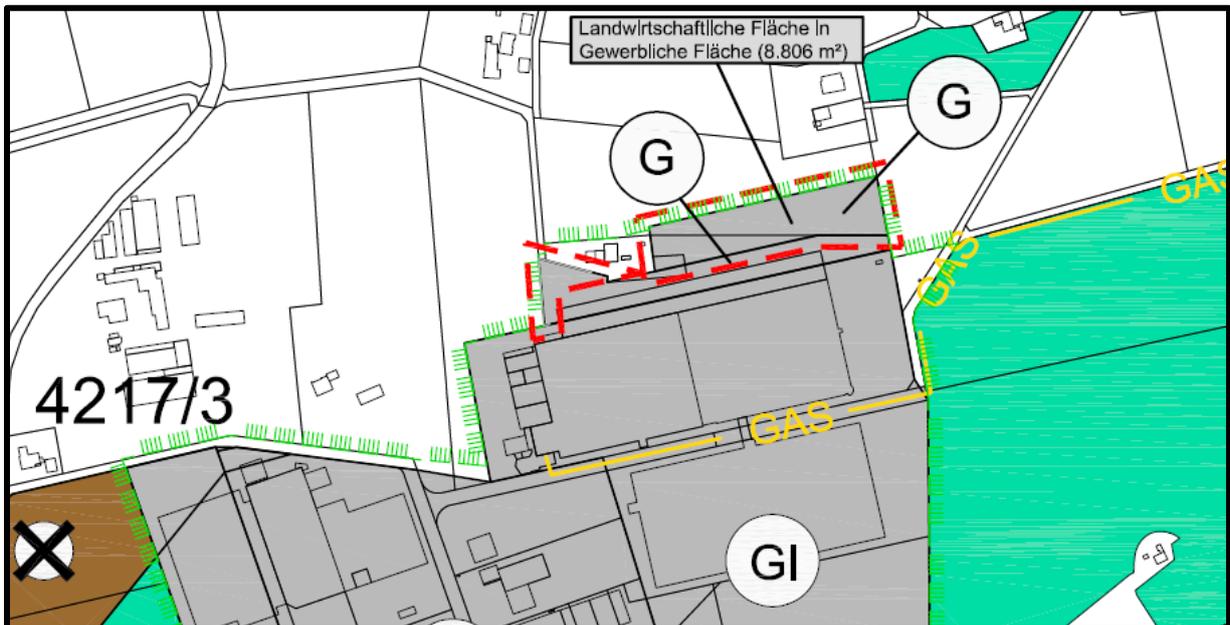
Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, TA Paderborn-Höxter, ohne Maßstab

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück stellt den Planbereich entsprechend nachfolgender Übersicht als „Gewerbliche Baufläche“ (G) und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



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

Der Bebauungsplan weicht somit zum überwiegenden Teil von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, so dass eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgt (72. Änderung).



Ausschnitt aus dem Entwurf der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Delbrück, ohne Maßstab

Zu Beginn der Planung ist bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planbereich bestehen. Die Bezirksregierung Detmold hat im vorliegenden Planfall mit Schreiben vom 14.12.2021 mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befand sich bisher teilweise innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzes gem. Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Kreis Paderborn vom 31.03.1970. Nach Durchführung des entsprechenden Verfahrens wurde der

Planbereich lt. Mitteilung der Höheren Landschaftsbehörde bei der Bezirksregierung Detmold bereits aus dem bestehenden Landschaftsschutz entlassen.

D) Planungsrechtliche Festsetzungen

Als **Art der baulichen Nutzung** wird die Festsetzung „Industriegebiet“ (GI) vorgenommen. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Delbrücks und der Nahversorgungszentren in den Ortsteilen dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Delbrück (beschlossen am 25.11.2021) entsprechend Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten nach dem sogenannten Handwerkerprivileg mit nahversorgungs- 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 und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Auf der Planzeichnung ist die maßgebende Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen **zum Maß der baulichen Nutzung** folgende Festsetzungen getroffen:

Gemäß der §§ 16 und 18 BauNVO wird in Fortführung der angrenzend bereits geltenden Festsetzungen die Gebäudehöhe auf maximal 111,50 m über NHN begrenzt, was einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 10,50 m entspricht. Diese 10,50 m beziehen sich auf den Bereich der Erschließungsstraße, denn aufgrund der Topographie kann von Norden aus betrachtet eine größere Höhe des Gebäudes zu erkennen sein. Die Höhenvorgabe bezieht sich auf den obersten Abschluss der jeweiligen 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.

Nebenanlagen dürfen die vorgegebene maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. Hier sind insbesondere Windenergieanlagen zu nennen. Es ist nicht die städtebauliche Zielsetzung höhere Nebenanlagen zu ermöglichen, die negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben.

Zur Steuerung der Kubatur der geplanten Gebäude wird eine Begrenzung über eine Baumassenzahl festgesetzt. Diese wird mit einer Größe von 9,0 vorgegeben.

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, so dass eine ausreichende Möglichkeit einer industriellen Bebauung unter Berücksichtigung der Errichtung erforderlicher Nebenflächen und -anlagen geschaffen wird. Der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Festsetzung nachgekommen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird die **überbaubare Grundstücksfläche** durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, so dass in Kombination mit der Begrenzung der Gebäudehöhe und unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Vorschriften über Abstandsflächen den Belangen der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen wird.

E) Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

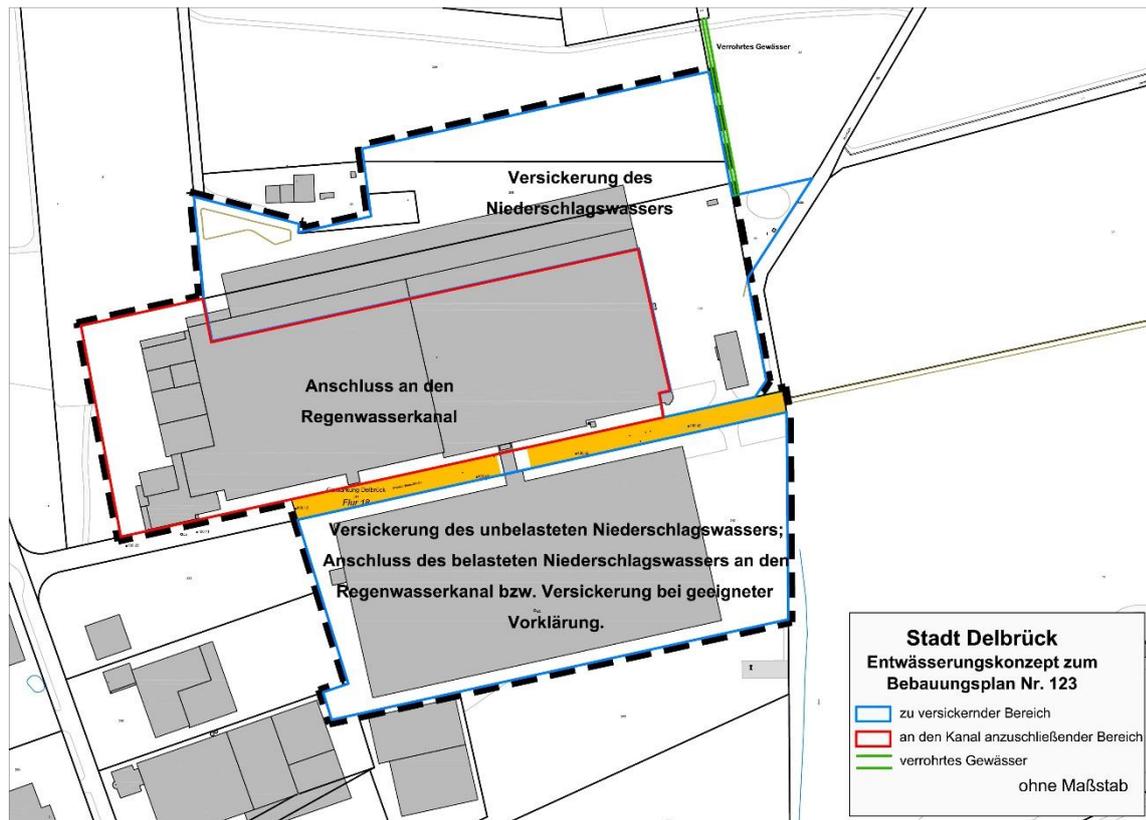
Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die südlich verlaufende „Hövelhofer Straße“ (L 822), die wiederum die Anbindung an die B64 und weitere Landesstraßen darstellt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Hövelhofer Straße und führt über die „Industriestraße“ in nördlicher Richtung bis auf die „Heinrich-Bette-Straße“. Diese Straße teilt den Planbereich des Bebauungsplans in zwei Bereiche, wobei eine bauliche Verbindung über die Straße hinweg vorhanden ist und entsprechend im Bebauungsplan abgesichert wird. Der Straßenquerschnitt und die bereits vorhandene Abbiegespur auf der Hövelhofer Straße gewährleisten einen reibungslosen Verkehrsfluss außerhalb des Plangebiets bzw. als Anschluss an das Plangebiet. Negative Auswirkungen auf den Verkehr können demnach ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses im Rahmen der bereits vorhandenen Nutzungen sind nicht bekannt. Die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans führt zwar zu mehr Verkehr, allerdings nicht zu einer derartigen Zunahme, dass die Verkehrsqualität negativ beeinträchtigt wird.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist der bzw. den ansässigen Firmen im Rahmen ihrer Erweiterungsplanung überlassen. Eine öffentliche Erschließung innerhalb der festgesetzten industriellen Flächen ist bisher nicht erforderlich und wird auch für das vorliegende Planverfahren für nicht erforderlich erachtet. Deshalb wird hier auf eine weitere Festsetzung von Verkehrsflächen zur verkehrlichen Steuerung verzichtet.

2. Beseitigung Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die in der „Industriestraße“ vorhandene Schmutzwasserkanalisation. Ein weiterer Ausbau ist hier nicht erforderlich.

Anders ist die Situation bei der Beseitigung des Niederschlagswassers. Die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Heinrich-Bette-Straße und in der Industriestraße sind an ihren Kapazitätsgrenzen angelangt. Ein Anschluss weiterer Flächen ist deshalb nicht möglich und auch eine Erneuerung inkl. größerer Dimensionierung der Kanäle wirtschaftlich nicht sinnvoll. Deshalb erfolgt die Beseitigung des Niederschlagswassers auf zwei verschiedenen Wegen, die in der angefügten Übersicht zur Entwässerungsplanung dargelegt sind.



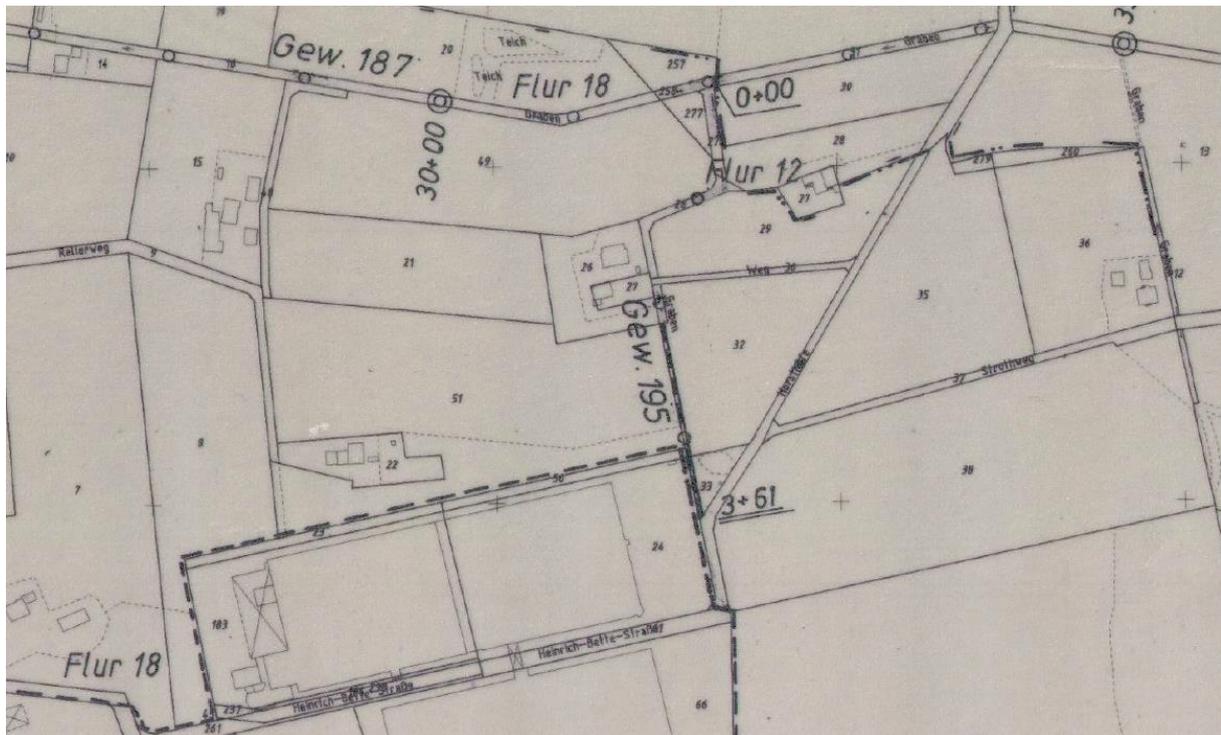
Ein Teilbereich des Plangebiets, der den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und hier vor allem die nördlich der Heinrich-Bette-Straße befindlichen Flächen betrifft, wird weiterhin durch einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation entwässert. Der bereits vor einigen Jahren erweiterte Betriebsbereich im Norden des Plangebiets sowie die mit diesem Planverfahren erfolgende räumliche Ausdehnung in Richtung Norden, sind über eine Versickerungsanlage zu entwässern. Ebenso werden die unbelasteten Dachflächen südlich der Heinrich-Bette-Straße durch Versickerungsanlagen entwässert. Für die belasteten Flächen, hauptsächlich die befahrenen Flächen, ist eine Vorklärung des Niederschlagswassers erforderlich. Anschließen sind auch diese Flächen über geeignete Versickerungsanlagen zu entwässern. Die Dimensionierung der erforderlichen Versickerungsanlagen und die genaue Ausgestaltung der Flächen hinsichtlich einer erforderlichen Klärung des Niederschlagswassers, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Kreis Paderborn und des für den Bauantrag erforderlichen Entwässerungsantrags festzulegen.

Damit die Flächen, die nicht mehr an den Regenwasserkanal angeschlossen werden können und somit versickern müssen, schadlos ihr Niederschlagswasser beseitigen können, ist für das Plangebiet bereits im Jahr 2007 die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens für unbelastetes Niederschlagswasser durch ein Bodengutachten des Ingenieurbüros Kleegräfe bescheinigt worden. Eine Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit durch zu geringe Grundwasserflurabstände besteht nicht, wodurch verschiedene Varianten für die Versickerungsanlagen angewendet werden können.

Eine überschlägige Prüfung des voraussichtlich erforderlichen Volumens für die Versickerung zeigt, dass im Plangebiet ausreichend Flächen für die Beseitigung des Niederschlagswassers

zur Verfügung stehen. Hierbei wird angenommen, dass ca. 3,6 ha des Plangebiets zu versickern sind. Abzüglich der erforderlichen Versickerungsflächen verbleiben ca. 3,0 ha, die entsprechend versickert werden müssen. Die verbleibenden ca. 6.000 m² können für die Versickerung genutzt werden. Gerade im nördlichen und westlichen Planbereich stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, die für die Entwässerung genutzt werden können. Ein Problem für eine ausreichende Flächenverfügbarkeit für die industrielle Nutzung im Spannungsfeld mit den erforderlichen Flächen für die Versickerung entsteht nicht, sodass die Versickerung geeignet ist, die gewünschten Erweiterungsabsichten zu realisieren und gleichzeitig die erforderliche schadlose Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft bzw. verlief das Gewässer 195 (vgl. nachstehenden Kartenausschnitt). Dieses Gewässer ist verrohrt und in der Örtlichkeit nicht mehr erkennbar. Im Rahmen der aktuell geltenden Entwässerungsgenehmigung für den im Plangebiet ansässigen Betrieb wird dieses verrohrte Gewässer als Überlauf für das Regenklär- bzw. Regenrückhaltebecken verwendet. Auch hier gilt es die genauen Details im Rahmen der Entwässerungsplanung mit der unteren Wasserbehörde beim Kreis Paderborn abzustimmen.



Auszug aus alter Gewässerkarte; Stand: unbekannt

3. Wasserversorgung, Brandschutz

Die zu errichtenden Trinkwasseranlagen werden an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

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 erforderliche Löschwassermenge für Industriegebiete von 192 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden kann aus dem Leitungsnetz der Stadt Delbrück nicht sichergestellt werden. Derzeit

könnten im Bereich der Heinrich-Bette-Straße ca. 159 m³/h über 2 Stunden aus dem Kanalnetz bereitgestellt werden. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Grundschutzes für das festgesetzte Industriegebiet wird durch die Stadt Delbrück für die fehlende Menge eine zentrale Löschwasserzisterne errichtet, die die Differenz ausgleicht und den Grundschutz gewährleistet. Zusätzliche Löschwassermengen stehen auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr Delbrück zur Verfügung, die jedoch bei der Berechnung der Zisternengröße und der möglichen Löschwassermenge aus dem Kanalnetz unberücksichtigt bleiben.

F) Auswirkungen der Planung

1. Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Grundsätzlich ist die Stadt Delbrück bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende bzw. durch die bisherige Siedlungsentwicklung vorgeprägte Flächen vorrangig zu reaktivieren. Die Inanspruchnahme der vorliegenden, über das bereits existierende „Industriegebiet Ostenländer Straße“ hinausgehende, Fläche entspricht dieser grundsätzlichen Planungsabsicht. Darüber hinaus ist ein Alternativstandort nicht vorhanden, da die Standortwahl aufgrund der vorhandenen Produktionsstätten erfolgt und den bestehenden Betrieb erweitern soll. An einen, nicht vorhandenen, Alternativstandort wäre der Eingriff in den Boden deshalb größer, da weitere Teile des Betriebes mit verlagert werden müssten. Die Überplanung der Fläche als Industriegebiet wird vor diesem Hintergrund als vertretbar erachtet. Die Maßgaben der §§ 1 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 LBodSchG werden soweit im Rahmen der bauleitplanerischen Ziele der Stadt Delbrück möglich oder vereinbar beachtet und eingehalten.

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

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

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

Belange des Gewässerschutzes sind nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das bereits im Rahmen der Niederschlagswasserbeseitigung genannte Gewässer 195 wird in der aktuellen Gewässerkarte nicht geführt und befindet sich außerhalb des Plangebiets. Bei der Konkretisierung der Planung sind die Belange des verrohrten Gewässers trotzdem zu berücksichtigen.

2. Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund von einigen angrenzend an das Plangebiet liegenden Wohnhäusern ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt worden, um die Belange der Wohngebäude zu prüfen. Gleichzeitig dient die gutachterliche Betrachtung auch dazu, dass die erforderlichen schalltechnischen Rahmenbedingungen für die anzusiedelnden

bzw. sich erweiternden Unternehmen geschaffen werden. Das Schallgutachten ist vom 09.06.2022 und durch die DEKRA, Bielefeld, erstellt worden.

Aufgrund der planerischen Zielsetzung, dass der Planbereich als Industriegebiet ausgewiesen wird, 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. Entsprechend der Beurteilung des Schallgutachtens sind demnach tagsüber Industriegebietswerte möglich, da die Immissionen bei den betrachteten Wohnhäusern teilweise deutlich unterhalb der möglichen Werte liegen. Nachts liegen die ermittelten Werte näher an den Grenzwerten, sodass hier ergänzende Maßnahmen zu treffen sind.

Bei der Erstellung des Gutachtens ist gemäß der TA Lärm und aufgrund vorheriger Immissionsberechnungen an drei Immissionsorten ein pauschaler Abschlag von 6 dB(a) in den Ansatz gebracht worden. Wenn die Werte durch eine zu betrachtende Anlage eingehalten werden, kann auf eine Betrachtung der Vorbelastung für diese Immissionsorte verzichtet werden.

Für die Beurteilung an den Immissionsorten werden Mischgebietswerte angenommen, da die Wohnnutzungen bzw. Büronutzungen im Außenbereich liegen und somit keine eigenständige Nutzungsart nach der BauNVO darstellen. Bei der Betrachtung der Immissionsorte ist das Gutachten zu dem Ergebnis gekommen, dass die Werte im Rahmen einer konkreten Berechnung inkl. spezieller Schallschutzmaßnahmen eingehalten bzw. an den identifizierten, kritischsten Immissionsorten sogar deutlich unterschritten werden. Entsprechend kann über das Gutachten nachgewiesen werden, dass mit bestimmten Schallschutzmaßnahmen die Ausweisung eines Industriegebietes und die Nutzung schalltechnisch möglich ist, ohne die maßgebenden Immissionsorte zu beeinträchtigen. Tagsüber ist sogar eine Realisierung ohne Schallschutzmaßnahmen realistisch, da die Werte deutlich unterhalb der Richtwerte liegen.

Unter Bezugnahme auf die geltende Rechtsprechung und die Kommentierung zur BauNVO (Fickert/Fieseler: 13. erweiterte und überarbeitete Auflage: 2018) erscheint aus planungsrechtlicher Sicht eine Einschränkung eines Industriegebiets rechtlich nicht möglich zu sein, um bestimmte Immissionswerte einzuhalten. Die Sicherstellung eines uneingeschränkten Industriegebietes, aus schalltechnischer Sicht, ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht zu erreichen. Auch im Stadtgebiet Delbrück werden sich kaum Flächen identifizieren lassen, die aufgrund der Siedlungsstruktur des Delbrücker Landes keine schützenswerte (Wohn-) Bebauung aufweisen. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden zur Konfliktlösung auf der Ebene des Bebauungsplans aus, da entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen und die Immissionsorte deutlich entfernt vom Plangebiet liegen. Auch eine Lärmkontingentierung scheidet aus, da hierbei keine Bereiche festgesetzt werden können, die uneingeschränkt für eine industrielle Nutzung bereitgestellt werden könnten, ohne gleichzeitig Bereiche festlegen zu müssen, die deutlich unterhalb der Werte eines Industriegebietes oder sogar der Werte eines Gewerbegebietes liegen.

Für das Plangebiet erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen, die im Rahmen des Schallgutachtens Berücksichtigung gefunden haben, können auf der Ebene des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden, da es an einer Regelungsbefugnis in § 9 Abs. 1 BauGB fehlt.

Mit dem vorliegenden Gutachten der DEKRA ist jedoch zu erkennen, dass mit passiven Schallschutzmaßnahmen die Rahmenbedingungen geschaffen werden können, um eine industrielle Nutzung zu ermöglichen. Die Details sind jedoch stark von den Anforderungen der jeweiligen Betriebe abhängig, insbesondere den Produktionsabläufen und den logistischen Rahmenbedingungen, die in grundsätzlich erforderlichen vorhabenbezogenen Schallgutachten herausgearbeitet werden müssen.

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 dem Nachweis, dass unter Berücksichtigung bestimmter Schallschutzmaßnahmen die Umsetzung eines Industriebetriebes möglich ist, 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 Betriebsablauf bzw. bei der Errichtung von baulichen Anlagen, können auf der Grundlage der Optimierung von Betriebsabläufen, einer baulich, architektonischen Abschirmung oder der Vorgabe von Verhaltensregelungen im Rahmen des erforderlichen Bauantragsverfahrens ermittelt werden und schränken die Nutzungsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes nicht ein. Wie in jedem Industrie- und Gewerbegebiet ist die Frage der konkreten immissionstechnischen Zulässigkeit 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 festgesetzt 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.

3. 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 i.V.m. § 1a BauGB ist es erforderlich, Art und Umfang des Eingriffes detailliert zu erfassen und die Eingriffsfolgen zu bewerten.

Im Rahmen der Ermittlung sind zunächst die Ausgangssituation des Bebauungsplans ermittelt worden. Danach weist der Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Gesamtflächenwert von 82.205 auf.

A. Ausgangssituation Bebauungsplan Nr. 123 'Industriegebiet Ostenländer Straße '							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächentyp lt. Bestands- /Bewertungs- plan	Code- nummer (Lt. Biotop- typenliste)	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- wertliste)	Korrekturfaktor	Gesamt- wert (Sp5 x Sp6)	Einzel- flächenwert (Sp4 x Sp7)
HA	3.1	Acker	5.950	2	---	2	11.900
BB,BA	7.2	Gehölzflächen, Gebüsch	2.450	5	---	5	12.250
HM	7.2	Grünfläche BP Nr. 14 (Anpflanzen von Bäumen / Sträuchern)	2.350	5	---	5	11.750
HJ	4.5	Nicht überbaubare Grundstücksfläche BP Nr. 14 Intensivrasen, teilversiegelte Betriebsflächen	29.270	2 + 1	0,5	1,5	43.905
SB	1.1	Überbaubare Grundstücksfläche BP Nr. 14 Ohne Regenwasser- versickerung	47.760	0	---	0	0
SB	1.2	Überbaubare Grundstücksfläche BP Nr. 14 Mit Regenwasser- versickerung	4.800	0,5	---	0,5	2.400
VA	1.1	Verkehrsfläche	3.420	0	---	0	0
Gesamtfläche			96.000				
Gesamtflächenwert			82.205				

B. Planungssituation Bebauungsplan Nr. 123 'Industriegebiet Ostenländer Straße'							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächentyp lt. Bestands- /Bewertungs- plan	Code- nummer (Lt. Biotop- typenliste)	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp5 x Sp6)	Einzel- Flächen- wert (Sp4 x Sp7)
SB	1.2	Überbaubare Grundstücksfläche mit Regenwasserversickerung	28.572	0,5	---	0,5	14.286
SB	1.1	Überbaubare Grundstücksfläche ohne Regenwasserversickerung	26.760	0	---	0	0
HJ	4.5 1.3	Nicht überbaubare Grundstücksfläche Intensivrasen, teilversiegelte Betriebsflächen	37.248	2 + 1	0,5	1,5	55.872
VA	1.1	Verkehrsfläche	3.420	0	---	0	0
Gesamtfläche			96.000				
Gesamtflächenwert			70.158				

Für die zukünftige Situation entsprechend der städtebaulichen Planung bzw. den Festsetzungen des Bauleitplanes kann ein Gesamtwert von 70.158 Wertpunkten ermittelt werden, wie aus vorstehender Übersicht entnommen werden kann.

C. Gesamtbilanz Bebauungsplan Nr. 123 'Industriegebiet Ostenländer Straße'	
A. Gesamtwertzahl Bestand	82.205
B. Gesamtwertzahl Planung	70.158
Bilanz (B - A)	- 12.047

Im Vergleich zur Ist-Situation ergibt sich damit beurteilungsrelevant ein Kompensationsdefizit von 12.047 Wertpunkten.

Die Kompensation soll auf einer geeigneten Fläche, die im Eigentum des Vorhabenträgers steht, erbracht werden. Die Fläche befindet sich in einer Entfernung von 400 m östlich des Betriebsgeländes der Firma Bette nördlich der Hövelhofer Straße, angrenzend an einen Waldbereich im Süden und Osten. Nach der katasteramtlichen Zuordnung ist die Kompensationsfläche verortet im Bereich des Flurstücks 8 der Flur 13 in der Gemarkung Ostenland. Das

Flurstück 8 weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 13.220 m² auf. Diese setzt sich zusammen aus einer Acker- und einer Waldfläche.

Die zur Eingriffskompensation vorgesehene Teilfläche mit einer Größe von 4.122,5 m² wird bislang vollständig als Acker genutzt. Aufgrund der räumlichen Situation ist auf dieser Teilfläche des Flurstücks 8 die Umwandlung von Acker in Wald durch Aufforstung mit lebensraumtypischen Baumarten vorgesehen; ein Erstaufforstungsantrag wurde mit Datum vom 14.12.2022 gestellt.

Aufwertungspotential der Kompensationsfläche in der Gemarkung Ostenland, Flur 13, Flurstück 8				
BIOTOPTYP	FLÄCHE (m²)	WERT	CODE	GESAMTWERT
Planung (F1St 8) Aufforstungsbereich zu einer Waldfläche mit lebensraumtypischen Baumholz-Anteilen (gem. Tab. A /Biototypenwertliste)	4.122,5	5	6.2	20.612,5
Ausgangsbiotop Intensivacker (gem. Tab. A / Biototypenwertliste)	4.122,5	2	3.1	8.245,0
AUFWERTUNG				+ 12.367,5

Bei einem Aufwertungspotential von 3 Wertpunkten je m² entspricht die Größe der Erstaufforstungsfläche in Summe einem Aufwertungspotential von 12.367,5 Wertpunkten, die einem Bedarf von 12.047 Wertpunkten gegenüberstehen. Damit kann der planungsbedingte Eingriff als vollständig kompensiert angesehen werden; die über den ermittelten Bedarf hinaus verbleibenden 320,5 Wertpunkte können künftigen kompensationsbedürftigen Vorhaben des Grundstückseigentümers zugeordnet werden.

Ebenso ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Nach den Angaben des FIS ‚planungsrelevante Arten‘ (LANUV, Stand 2022) sowie den Ergebnissen der Ortsbegehung und der Auswertung vorhandener Datenquellen finden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Planes keine Vorkommen planungsrelevanter Arten. Das Plangebiet selber wurde und wird nicht als Brutrevier genutzt.

Mit der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Festsetzung eines Industriegebietes (GI) einschließlich Nebenanlagen und Erschließung sind somit keine erkennbaren Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten. Die meisten planungsrelevanten Arten, die für das Messtischblatt 4217 - Quadrant 2 angegeben werden, besiedeln Lebensraumstrukturen, für die vorhabenbedingt Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

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

4. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Planbereich befindet sich ein vermutetes Bodendenkmal, da bereits im Industriegebiet Ostenländer Straße ein Gräberfeld dokumentiert worden ist und ein erhaltender Grabhügel als Bodendenkmal eingetragen ist. Aus diesem Grund sind im Vorfeld von Bodeneingriffen archäologische Untersuchungen erforderlich. Im Beisein einer vom jeweiligen Bauherren bzw. Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma ist der Oberbodenabtrag durchzuführen. Hierzu sollte kurzfristig vor Baubeginn eine Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

Weitere Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 bis 5 DSchG NRW innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

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.

G) Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes ca.	9,60 ha
Anteilig betragen die:	
überbaubaren Flächen ca.	7,95 ha
nicht überbaubaren Flächen ca.	1,33 ha
Verkehrsflächen ca.	0,32 ha

Delbrück, den 30.03.2023

Der Bürgermeister

gez. Peitz

II. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der so erforderliche Umweltbericht mit Datum vom 21.12.2022 wurde durch das Büro Bölte, Paderborn, erstellt und ist der Begründung als eigenständiges Dokument beigelegt.

Zur Vermeidung überflüssiger Doppelprüfungen wird i.S.d. Abschichtungsregelung des § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB ein Umweltbericht sowohl für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 123 „2. Erweiterung Industriegebiet Ostenländer Straße“ als auch für die im Parallelverfahren verlaufende 72. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.