

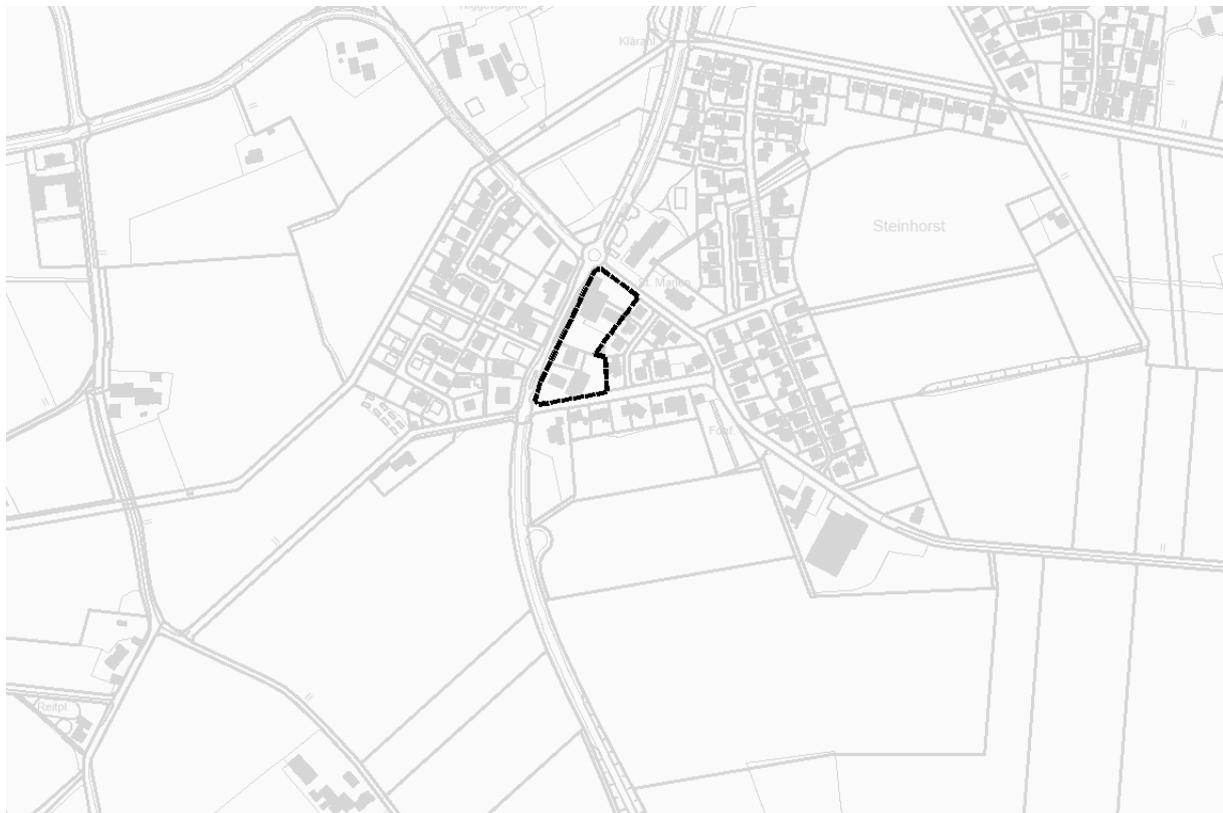
STADT DELBRÜCK

Bebauungsplan Nr. 7

"Steinhorst"

in Delbrück-Steinhorst,

2. Änderung



BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

Verfahrensstand:

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG	1
A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	1
B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	2
C) PLANUNGSVORGABEN	3
D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
E) ERSCHLIEßUNG.....	7
F) HINWEISE	7
G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
H) STÄDTEBAULICHE DATEN.....	10

VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Delbrück hat in seiner Sitzung am 30.03.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 „Steinhorst“ in Delbrück-Steinhorst zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.04.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 12.04.2023 bis 26.04.2023 stattgefunden. Die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 12.06.2023 bis zum 12.07.2023 einschließlich.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Gegenstand der Planung ist die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit im Wege der Nachverdichtung,
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m²,
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung geplant. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB relevant.

A) GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 0,72 ha liegt in der Gemarkung Westerloh, Flur 23 und befindet sich, wie aus nachstehendem Lageplan ersichtlich, innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 „Steinhorst“.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um einen Streifen entlang der Kaunitzer Straße (L751), der derzeit gemäß dem geltenden Bebauungsplan mit zweigeschossigen Wohn- bzw. Gewerbegebäuden bebaut ist. Der Planbereich wird im Norden durch die Bergstraße und im Osten durch hinter liegende Wohnbebauung begrenzt, die nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens ist. Im Westen verläuft die Kaunitzer Straße als Abgrenzung und im Süden die Josef-Klocke-Straße.



B) ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Eigentümer der Flurstücke 253 und 254 in der Flur 23, Gemarkung Westerloh, zur Größe von 3.870 m² beabsichtigen die bauliche Erweiterung und Aufstockung ihres vorhandenen Gebäudes. Die planungsrechtlichen Vorgaben im derzeit geltenden Bebauungsplan sehen eine zweigeschossige Bauweise vor, sodass für die Erweiterung bzw. Aufstockung des Gebäudes eine Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich wäre. Allerdings befindet sich das Bestandsgebäude fast komplett außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Damit wäre bereits eine Änderung der vorhandenen Bausubstanz planungsrechtlich unzulässig. Neben dem Grundstück des Antragstellers liegen auch die südlich anschließenden Wohngebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Deshalb umfasst die Änderung auch diesen Bereich, um die Erneuerung bzw. Weiterentwicklung des Gebäudebestandes zu ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber dem Heranrücken der überbaubaren Fläche an die Kaunitzer Straße. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird für den hier in Rede stehenden Planbereich entsprechend der östlich angrenzenden Festsetzungen weiterhin ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Zusätzlich wird eine Trauf- und Firsthöhe ergänzt, um die Höhenentwicklung zu steuern.

C) PLANUNGSVORGABEN

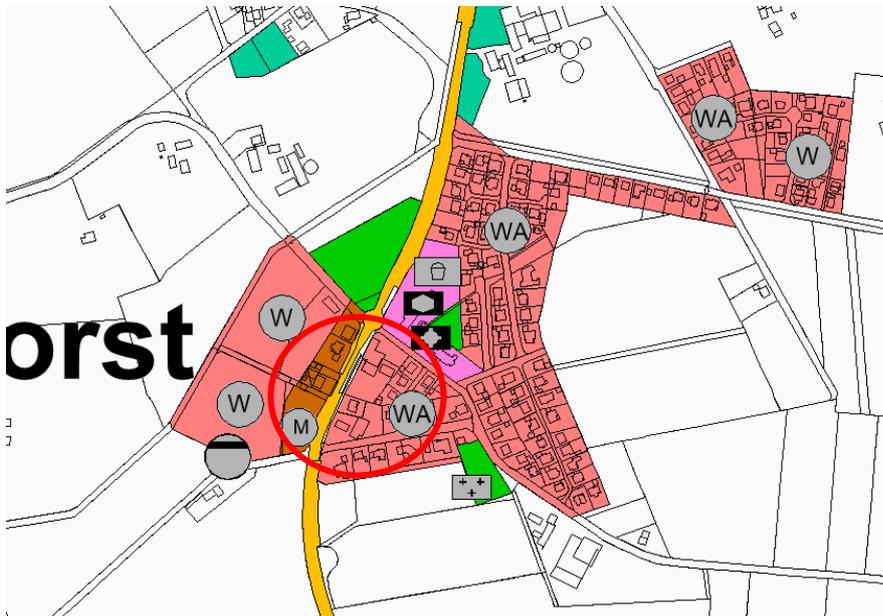
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn – Höxter, Kreise Paderborn und Höxter, stellt den Planbereich als "Allg. Freiraum- und Agrarbereich" dar. Zusätzlich befindet sich der Bereich in einer landwirtschaftlichen Kernzone.



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

Im Entwurf des Regionalplans OWL befindet sich der Geltungsbereich weiterhin im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Allerdings nicht mehr in einem landwirtschaftlichen Kernraum.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück ist der Änderungsbereich als „Wohngebiet“ (W) dargestellt, so dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Delbrück, ohne Maßstab

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) vor.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als **Art der baulichen Nutzung** wird entsprechend der angrenzend geltenden Ausweisung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird im Plangebiet zur Sicherung der geplanten planerischen Absicherung des Vorhabens weiterhin eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird ein Wert von 0,4 festgesetzt, so dass im Wesentlichen 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Festsetzung nachgekommen.

Zur Förderung einheitlicher städtebaulicher Strukturen und zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Außenwandhöhe der Traufe gemäß §§ 16 und 18 BauNVO geregelt. Die Höhe wird, gemessen von der Oberkante fertiger Straße bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand, auf minimal 3,25 m und maximal 6,50 m festgesetzt.

Gem. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Straße bis zum Schnittpunkt der aufsteigenden Dachflächen, auf minimal 7,00 m und maximal 12,00 m festgesetzt. Dabei sind die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigt, da diese Gebäude innerhalb dieser neuen Festsetzung liegen. Einer Änderung des vorhandenen Gebäudebestandes stehen demnach keine Festsetzungen entgegen, so dass die Sanierung bzw. geringfügige Erweiterung durch die neuen Höhenvorgaben nicht eingeschränkt wird.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden im nördlichen Bereich bis an die Kaunitzer Straße herangeführt, da das Bestandsgebäude direkt an der Straße liegt. Auch die geplanten baulichen Erweiterungen werden soweit berücksichtigt, dass gleichzeitig die verkehrliche Situation im Knotenpunkt Bergstraße/Kaunitzer Straße falls erforderlich optimiert werden kann. Die städtebauliche Zielsetzung bleibt damit das Bestandsgebäude und eventuelle Neubauten nah an der Verkehrsfläche zu verorten. Die erforderlichen Abstandsflächen können auf der öffentlichen Straße nachgewiesen werden.

Durch die grundsätzlich offene Bauweise (Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand) werden die Vorgaben für eine der Umgebung angepassten Bebauung getroffen.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauGB sind im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten, um entlang der Straße eine offene Gestaltung zu erreichen, soweit die Baugrenze dieses ermöglicht. Liegen diese gleichzeitig parallel zu einer zweiten Verkehrsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) so sind die so angeordneten Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dieser Grundstücksbereich ist mit Gehölzen zu begrünen.

Außerhalb des Zufahrtsbereiches mit einer Tiefe von 5,00 Metern sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.

Das festgesetzte **Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)** dient der Sicherung des innerhalb des Plangebietes verlaufenden, verrohrten Gewässers. Das Leitungsrecht wird zugunsten der Stadt Delbrück eingetragen. Die Stadt Delbrück ist damit zur Unterhaltung und Erneuerung der vorhandenen Leitung berechtigt. Eine Überbauung mit baulichen Anlagen (außer mit Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen) und eine Bepflanzung mit Bäumen darf auf dem festgesetzten Leitungsrecht nicht erfolgen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden Festsetzungen für **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** getroffen. Danach sind die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind befestigte Flächen (z.B. Hauseingänge, Flächen für bewegliche Müllbehälter, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie überdachten Stellplätzen). Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dieses gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Die Vorgartenbereiche definieren sich als der Bereich zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront. Die Tiefe der Vorgartenbereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern.

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum aus der folgenden Liste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Vogelkirsche, Rotbuche, Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche (als Hochstamm), Vogelbeere, Winterlinde. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Ziel der Festsetzungen ist, eine durchgrünte Gestaltung der Vorgartenbereiche zu erhalten sowie dem Entstehen monotoner Vorgärten durch den Ausschluss sog. Stein-/Schottergärten und Kunstrasenflächen vorzubeugen. Durch die gärtnerische Gestaltung werden sowohl die ökologische Vielfalt und die Artendiversität positiv beeinflusst, indem neue Lebensräume beispielsweise für Insekten geschaffen werden als auch klimatische Vorteile dadurch erzielt, dass sich diese Flächen in heißen Sommern nicht so stark aufheizen wie versiegelte Flächen und somit positiv auf das Mikro- und Stadtklima auswirken. Darüber hinaus wird durch die geringere Flächenversiegelung die Retention von Niederschlagswasser verbessert. Auch dieser Umstand trägt zur Klimagunst bei. Kunstrasenflächen hingegen sind zwar grundsätzlich wasserdurchlässig; aufgrund der eingeschränkten Wasserspeicherfähigkeit des Materials verdunstet das anfallende Niederschlagswasser jedoch rasch.

Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Für die Dachgestaltung werden als Dachform Satteldächer und Krüppelwalmdächer zugelassen. Diese Dächer müssen eine Mindestdachneigung von 30° aufweisen und dürfen höchstens eine Dachneigung von 38° erhalten.

Dachgauben sind gestattet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1/2 der Trauflänge und bei zweigeschossiger Bauweise 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Eine Sockelhöhe wird festgesetzt, um die Höhe eines Gebäudes über der Straßenverkehrsfläche zu steuern. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf deshalb maximal 0,50 Meter über der angrenzenden, fertig ausgebauten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen mittig am Gebäude, liegen. Doppelhäuser sind dabei als Einheit zu betrachten.

Zur Gestaltung der Oberfläche wird festgesetzt, dass die Neigung der Stell- und Bewegungsflächen nicht dazu führen darf, dass abfließendes Niederschlagswasser der Grundstücke in den öffentlichen Straßenraum gelangt. Eine teilweise durchlässige Befestigung (z.B. Sickerpflaster, etc.) ist nicht ausreichend.

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtsbereichen zu Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als lebende Hecken mit niedrigem Wuchs (max. 1 m) zulässig. Ausnahmsweise sind bauliche Einfriedungen hinter den lebenden Hecken in einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie in höchstens gleicher Höhe möglich.

Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie entlang zweier Grundstücksgrenzen dürfen entlang einer dieser Grundstücksgrenzen Einfriedungen als lebende Hecken bis zu einer Höhe

von 2,00 Metern errichten. Bis zu 50 % der Länge können auch durch Mauern oder Zäune in gleicher Höhe gestaltet werden.

Liegen der Garten und die Terrasse zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Wohngebäude, so kann entlang der Straßenbegrenzungslinie eine lebende Hecke bis zu einer Höhe von 2,00 Metern errichtet werden. Auf bis zu 50 % der Länge können auch Mauern oder Zäune in gleicher Höhe errichtet werden. Ausnahmsweise können hinter der lebenden Hecke Zäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m errichtet werden.

Die genannten planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von dieser 2. Änderung betroffen ist, behält weiterhin Gültigkeit.

E) ERSCHLIEßUNG

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher über die westlich verlaufende „Kaunitzer Straße“ (L 751). Über die Straße besteht die Anschlussmöglichkeit an weitere überörtliche Erschließungsstraßen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung betrifft eine öffentliche Parkfläche. Diese dient der Gastronomie, der Kirche, dem Kindergarten und weiteren Veranstaltungen, um ausreichend Parkplätze vorzuhalten.

Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das in der „Kaunitzer Straße“ vorhandene Leitungsnetz.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt ebenfalls über den in der Kaunitzer Straße vorhandenen Regenwasserkanal.

F) HINWEISE

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.

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

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

Große Glasflächen an baulichen Anlagen sind zum Vogelschutz so auszuführen, dass Kollisionen vermieden werden.

G) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gem. § 13a Abs. 2 Ziffer. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (**Umweltprüfung**) verzichtet werden.

Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen Umweltbelange darzustellen.

1. Belange des Immissionsschutzes

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes ist durch das Büro AKUS, Bielefeld, eine Untersuchung der vorhandenen Lärmbelastung durchgeführt worden. Hierbei steht insbesondere die Betrachtung der Kaunitzer Straße im Mittelpunkt, die als Landesstraße eine überörtliche Funktion besitzt und entsprechend hohe Verkehrszahlen aufweist.

Für Planverfahren, in denen Quartiere in der Nähe zu Verkehrswegen entwickelt bzw. überplant werden, gibt es keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte. Deshalb werden die vorhandenen Regel- und Verordnungswerke für eine Beurteilung verwendet. Hierbei wird deutlich, dass die Werte eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß der 16. BImSchV sowohl tagsüber, als auch nachts an mehreren Immissionsorten überschritten werden. Der Abwägung ist jedoch zugänglich, ob an der städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklung einer Wohnbaufläche festgehalten wird, wenn die Überschreitung der Immissionswerte zwar zu schädlichen Umwelteinwirkungen führt, diese jedoch nur einen belästigenden Effekt haben und keinen gefährdenden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung hauptsächlich um die planungsrechtliche Absicherung der bereits vorhandenen Bebauung handelt, wird unter Berücksichtigung der straßenbegleitenden Bebauung an der Planung festgehalten. Eine Nicht-Weiterführung der Planung würde dazu führen, dass die vorhandene Bebauung weiterhin Bestand hat, jedoch bauliche Veränderungen oder ein Neubau nicht realisiert werden könnte. Letzteres hätte auch negative städtebauliche Auswirkungen auf Steinhorst, denn die Bebauung entlang der Kaunitzer Straße ist teilweise ortsbildprägend und ein Rückbau würde die Entwicklung des Ortes verändern. Planungen, wie die Neugestaltung des Dorfplatzes, müssten nochmals überdacht werden.

Grundsätzlich zielt die immissionsschutzrechtliche Betrachtung darauf ab, ob die städtebauliche Zielsetzung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets planungsrechtlich umgesetzt werden kann. Die Untersuchung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet durch die Kaunitzer Straße (L751) durch den Kfz-Verkehr stark verlärm ist. Eine Lösung über aktive Schallschutzmaßnahmen scheidet aus, denn die vorhandene bzw. geplante Erschließungssituation ermöglicht keine derartigen Lösungen. Zur Konfliktlösung wird deshalb vorgeschlagen, dass innerhalb des Bebauungsplans Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 (passiver Schallschutz) festgesetzt werden.

Zu beachten ist, dass die Lärmpegelbereiche und die damit verbundenen passiven Schallschutzmaßnahmen erst umgesetzt werden müssen, wenn der Neubau eines Gebäudes erfolgt bzw. wenn baugenehmigungspflichtige Vorhaben an den Bestandsgebäuden realisiert werden sollen. Da die hier festgestellten Lärmkonflikte bereits bestehen und nicht durch die geplante

Änderung des Bebauungsplans ausgelöst werden, besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erläuterungen, werden zur Konfliktlösung im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt, die die Änderung des Bebauungsplans ermöglichen. Eine Verschlechterung der immissionsrechtlichen Wohnsituation kann damit ausgeschlossen werden und für die vorhandenen und geplanten Wohnhäuser sind die Anforderungen aufgrund des Immissionsschutzes deutlich formuliert.

2. Belange des Natur- und Landschafts- bzw. Artenschutzes

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Durch das Büro habitat.eins, Kirchlengern, ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Artenschutzprüfung durchgeführt worden. Hierbei sind die planungsrelevanten Arten betrachtet worden, die in diesem Fall aus Fledermäusen und Vögeln bestehen. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung und der nicht-relevanten Lebensraumstrukturen eine Beeinträchtigung weitestgehend ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass Breitflügelfledermäuse und Zwergfledermäuse die Gebäude als Quartiere nutzen. Deshalb ist der Beginn der Bauarbeiten auf den Zeitraum zwischen Oktober und März zu legen. Sollte während der Bauarbeiten ein Quartier von Fledermäusen entdeckt werden, so ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren.

3. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. Denkmalschutzgesetz NRW.

Auf die Planzeichnung wird ein Hinweis übernommen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt als untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld unverzüglich anzuzeigen ist.

4. Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Bodenversiegelung wird auf Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

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

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

H) STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche des Plangebietes ca.	7.186 m ²
Anteilig betragen die überbaubaren Flächen ca.	5.732 m ²
nichtüberbaubaren Flächen ca.	1.303 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Parkfläche	151 m ²

Delbrück, den 28.09.2023

Der Bürgermeister

gez. Peitz