

Begründung

zum Bebauungsplan

01-07 „Alter Postweg/Papenberg“

1. (vereinfachte) Änderung

1	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
6	Situationsbeschreibung	4
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung	5
7.3	Sonstige Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	5
8	Belange des Klimaschutzes	5
9	Verkehrliche Erschließung	5
9.1	Individualverkehr	5
9.2	Ruhender Verkehr	5
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	5
9.4	Rad- und Fußverkehr	6
10	Ver- und Entsorgung	6
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	6
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	6
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	6
10.4	Abfallbeseitigung	6
11	Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung	6
12	Immissionsschutz	6
13	Altablagerungen und Bodenschutz	6
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	6
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	6
13.3	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	7
13.4	Kampfmittelbelastungen	7
14	Umweltprüfung/Umweltbericht	7
15	Erschließungskosten	7
16	Flächenbilanz	7
17	Bodenordnung	8

Ortsteil: Detmold Süd
Änderungsgebiet: Westlich Alter Postweg

Verfahrensstand: Rechtskraft

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die in der Begründung verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes wird begrenzt

im Norden durch den Beethovenweg,
im Süden durch die Mozartstraße,
im Osten durch die Straße Alter Postweg,
und im Westen eine Flurstücktiefe östlich der Straße Alter Postweg.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- der zeichnerischen Abgrenzung des Änderungsgebietes,
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 06.11.2019
Entwurfsbeschluss vom 03.06.2020
Entwurfsoffenlegung vom 22.06. bis 24.07.2020
Satzungsbeschluss am 10.09.2020

Für das Änderungsverfahren soll das vereinfachte Planaufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden, da durch die geplante Änderung des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte. Aufgrund der geringfügigen Änderung kann gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit mit Bürgerversammlung verzichtet werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird demnach abgesehen.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Änderungsgebiet entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 0,8 ha große Änderungsgebiet Wohnbaufläche dar. Die im Änderungsgebiet festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist auch die Bebauungsplanänderung gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet im Norden, Süden und Westen an „Wohnbaufläche“ und im Osten an „Wohnbaufläche“ und „Flächen für Gemeinbedarf- allgemeinbildende Schule“ an.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Mit Schreiben ohne Datum (Eingang am 25.07.2019) wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 01-07 „Alter Postweg/Papenberg“ gestellt. Die Antragstellerin beabsichtigt in ihrem zweigeschossigen Gebäude, das Dachgeschoss in Wohnfläche umzuwandeln.

Der Bebauungsplan 01-07 „Alter Postweg/Papenberg“ hat am 13.05.1963 Rechtskraft erlangt. Er setzt entlang der Straße Alter Postweg eine eingeschossige Bauweise fest. Vor der Aufstellung des Bebauungsplans 01-07 existierten bereits Gebäude mit zwei Vollgeschossen entlang der Straße Alter Postweg, unter anderem die o. g. Immobilie der Antragstellerin. Eine Umnutzung der Dachgeschosse der zweigeschossigen Gebäude zu Wohnzwecken ist nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich. Diese planungsrechtliche Auswirkung der Festsetzung auf die zweigeschossige Bestandsbebauung hatte der Planverfasser 1963 nicht berücksichtigt.

Die Verwaltung unterstützt den vorliegenden Antrag, da die rechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vorliegen (gerichtlich geklärt, VG Minden, Urt. V. 13.11.2014, 9 K 3083/13) und eine Umnutzung von bereits vorhandenen Dachräumen zu Wohnzwecken auch in zweigeschossigen Bestandsgebäuden sinnvoll ist. Die bereits vorhandene städtebauliche Struktur wird hierdurch nicht geändert. Es ist vorgesehen, als neu zu erarbeitende Festsetzung lediglich eine Änderung der textlichen Festsetzungen zum Thema „Dachgeschossausbau bei zweigeschossigen Bestandsgebäuden“ zu ergänzen. Hierdurch soll für jetzt schon zweigeschossige Häuser eine ausnahmsweise Umnutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht werden. Eine Änderung der Geschossigkeit darf mit dem Dachgeschossausbau nicht einhergehen.

Da eine isolierte Betrachtung des Grundstückes des Antragstellers städtebaulich nicht sinnvoll ist, wird der komplette Bereich des Bebauungsplanes 01-07 entlang der Straße Alter Postweg in den Änderungsbereich integriert. Hier existieren weitere zweigeschossige Gebäude, die unter dem momentan rechtskräftigen Bebauungsplan ihr Dachgeschoss ebenfalls nicht zu Wohnzwecken ausbauen dürften.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Süden der Detmolder Kernstadt. Das direkte Umfeld ist im Norden, im Süden, im Osten und im Westen durch Wohnbebauung und eine Schule geprägt.

Das Änderungsgebiet selbst ist bebaut und wird momentan wohnbaulich genutzt. Die vorhandene Baustruktur wird im Änderungsgebiet durch Eingeschossigkeit geprägt, wobei auch einzelne zweigeschossige Bestandsgebäude entlang der Straße Alter Postweg vorhanden sind. Das Gelände des Änderungsgebietes fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 192 Höhenmeter m ü. NN auf ca. 170 Höhenmeter m ü. NN (ohne wesentliche Geländesprünge) ab. Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Straße Alter Postweg erschlossen.

Im Änderungsgebiet sind weder Denkmäler noch Gewässer vorhanden; Altlasten oder Kampfmittel sind nicht verzeichnet.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Der Bebauungsplan behält im Änderungsgebiet, abgesehen von der textlichen Ergänzung zur Dachgeschossnutzung, jede im Stammpplan getroffene Festsetzung bei. Es soll durch das Bauleitplanverfahren nur die ausnahmsweise Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus von zweigeschossigen Wohngebäuden zu Wohnzwecken ermöglicht werden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert bestehen und ist Reines Wohngebiet. Eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung erfolgt insoweit nicht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Alle Nutzungsmaße bleiben im Wesentlichen unverändert bestehen. Der Bebauungsplan 01-07 „Alter Postweg/Papenberg“ hat am 13.05.1963 Rechtskraft erlangt. Er setzt entlang des „Alten Postweges“ eine eingeschossige Bauweise fest. Zum Aufstellungszeitraum existierten bereits Gebäude mit zwei Vollgeschossen entlang des „Alten Postweges“. Eine Umnutzung der Dachgeschosse der zweigeschossigen Gebäude zu Wohnzwecken ist nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich. Die hinzukommende textliche Festsetzung ermöglicht lediglich den ausnahmsweisen Dachgeschossausbau bei zweigeschossigen Bestandsgebäuden.

Diese Umnutzung von bereits vorhandenen Dachräumen zu Wohnzwecken auch in zweigeschossigen Bestandsgebäuden ist sinnvoll, da hierdurch schneller und mit verhältnismäßig wenig Aufwand weiterer Wohnraum geschaffen werden kann. Die bereits vorhandene städtebauliche Struktur wird hierdurch nicht geändert.

7.3 Sonstige Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Alle sonstigen Belange des Städtebaus und der Wirtschaft wie z. B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Geh- Fahr- und Leitungsrechte, nichtüberbaubare Flächen, Denkmalschutz, Höhen baulicher Anlagen, gestalterische Aussagen, etc. bleiben unverändert bestehen beziehungsweise werden durch die Änderung nicht berührt.

8 Belange des Klimaschutzes

Belange des Klimaschutzes werden durch die Änderung nicht berührt.

9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert bestehen.

9.1 Individualverkehr

Die innere und äußere Erschließung kann unverändert bestehen bleiben, da der geringfügig aus der Änderung resultierende Verkehrszuwachs im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden kann.

9.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücksflächen abzuwickeln und ist Gegenstand der jeweiligen Baugenehmigung.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinie 707 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der nächstgelegene Haltepunkt liegt an der Emil-Peters-Straße mit dem Namen „Freiligrathschule“ und ist ca. 200 Meter vom Änderungsgebiet entfernt.

Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger ist in der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV ist somit gewährleistet.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Änderungsgebiet ist für Fußgänger über Gehwege und für Radfahrer über wenig befahrene, ausreichend breite Straßen gut zu erreichen.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Änderung des B-Plans ergibt sich kein erhöhter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich auf die bestehende Niederschlagswasserentsorgung nicht weiter als bisher zulässig aus.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist im Bestand vorhanden und wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

10.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

11 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung

Gekennzeichnete Leitungstrassen sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

12 Immissionsschutz

Von der 1. (vereinfachten) Änderung des B-Plans 01-07 gehen keine Emissionen aus, die einen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen auslösen. Auch die durch die Änderung zulässige Nutzungserweiterung ist keinen unzumutbaren Belastungen ausgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird kein neuer Konflikt ausgelöst.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Änderungsgebiet selbst bzw. im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit einer nennenswerten Erweiterung der Bodenversiegelung verbunden. Der Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken vermindert die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum.

13.3 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

13.4 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Plan/Änderungsgebietes verzeichnet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt worden. Neue Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelbelastungen sind hieraus nicht hervorgegangen.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 05231/977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 05231/6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

14 Umweltprüfung/Umweltbericht

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans 01-07 um ein vereinfachtes Verfahren handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anfertigung eines Umweltberichts gem. § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

15 Erschließungskosten

Durch die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans 01-07 entstehen keine Erschließungskosten für die Stadt Detmold.

16 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca. 0,8 ha
Wohnbaufläche	ca. 0,78 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,02 ha

17 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 28.07.2020