

Begründung

zum Bebauungsplan

01-30/08A u. 01-08A „Gartenstraße“

4. (beschleunigte) Änderung

Begründung zum Bebauungsplan 01-30/08A u. 01-08A „Gartenstraße“, 4. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Detmold-Süd
Änderungsgebiet: Gemarkung Detmold, Flur 6, Flurstück 633 und Teilbereich des Flurstückes 633

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Detmold, Flur 6, Flurstück 633 und Teilbereich des Flurstückes 458.

Das Änderungsgebiet liegt östlich der Gartenstraße und wird im Süden durch den Palaisgarten begrenzt.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 19.01.2011

Unterrichtung vom 11.02. 2011 bis 25.11.2011

Entwurfsbeschluss vom 23.03.2011

Entwurfsoffenlegung vom 20.04.2011 bis 20.05.2011

Satzungsbeschluss vom

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Das Landesplanerische Einverständnis der Bezirksregierung Detmold gem. § 20 Landesplanungsgesetz zur parallelen FNP-Anpassung Nr. 8 „Kindertagesstätte Gartenstraße“ wurde mit Schreiben vom 04.03.2011 beantragt.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 0,22 ha große Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Die geplante Festsetzung im Bebauungsplan ist „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“ im rückwärtigen Bereich und „Hochschule“ im vorderen Bereich des Grundstückes.

Von daher werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. (FNP-Berichtigung Nr. 8 „Kindertagesstätte Gartenstraße“). Im Flächennutzungsplan wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Hochschule“ und „Einrichtungen für Kinder“ dargestellt.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet begrenzt im Norden, Osten und Westen durch „Wohnbauflächen“ und im Süden durch „Grünflächen - Parkanlage“.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Hochschule für Musik möchte durch den Neubau einer Kindertagesstätte den Standort der Hochschule familienfreundlicher gestalten. Im Wettbewerb um Studierende und Lehrende muss die Hochschule für Musik auch zukünftig mit anderen Hochschulen bestehen können. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird Familienorientierung für die Hochschulen in Deutschland zu einem wichtigen Argument um Studierende und wissenschaftliches Personal und damit auch zur Standortsicherung. Hochschulen sind nicht nur Arbeits- und Ausbildungsstätten, sondern auch Lebensraum und für viele Jahre ein Ort, an dem die Weichen für die Lebensplanung gestellt werden. Damit kommt den Hochschulen auch eine besondere gesellschaftspolitische Verantwortung zu. Sie können für Studierende und potenzielle Eltern günstige Voraussetzungen schaffen, in dieser Lebensphase auch eine Familie gründen zu können. Studierende und junge Akademikerinnen und Akademiker finden bislang noch zu wenig Unterstützung im Umfeld ihrer Hochschule. Die Hochschule für Musik Detmold plant deshalb den Bau einer Kindertagesstätte auf dem landeseigenen Hochschulgrundstück in der Gartenstraße 20.

Eine vergleichbare Kindertagesstätte befindet sich bereits auf dem Campus Emilie, dem neuen Standort der Hochschule Ostwestfalen-Lippe in Detmold. Die dortige Einrichtung mit dem Namen „Paulinchen“ wird getragen durch den Verein „Kinder an den Detmolder Hochschule e. V.“. Dieser Verein beabsichtigt, auch die Trägerschaft der Kindertagesstätte an der Hochschule für Musik zu übernehmen.

Als Standort für eine Kindertagesstätte kommt aus den oben genannten Gründen, nur ein Standort in unmittelbarer Nähe zu der Hochschule für Musik in Frage. Im Vorfeld dieser Bebauungsplanänderung wurden mögliche Standorte geprüft, mit dem Ergebnis, dass der Standort im Rückraum des Gebäudes „Gartenstraße 20“ der am besten geeignete Standort ist.

Die geplante Kindertagesstätte im Bereich der Hochschule für Musik soll 20 neue Betreuungsplätze schaffen, jeweils 10 für unter 3-jährige und 10 für über 3-jährige Kinder. Die dort mit Priorität aufzunehmenden Kinder sind Kinder von Mitarbeitenden und Studierenden der Hochschule für Musik. Darüber hinaus können auch Kinder aus der Umgebung aufgenommen werden.

Hinzu kommt, dass der Bedarf für die Errichtung einer Kindertagesstätte dringend gegeben ist, da die Nachfrage die Kapazitäten in der südlichen Kernstadt übersteigt. In der näheren Umgebung befindet sich noch die 2-Gruppen-Kindertagesstätte „Senfkorn“ der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde in der Emil-Peters-Straße und eine Kindertagesstätte mit einer Gruppe für Kinder über 3 Jahren an der Palaisstraße in Trägerschaft der Fürstin-Pauline-Stiftung. Die Kindertagesstätte „Flohkiste“ an der Grabenstraße wird in nächster Zeit voraussichtlich in die Arminstraße umziehen. Der Bedarf wird auch dauerhaft trotz des demografischen Wandels gegeben sein, da junge Studierende als potenzielle Eltern die Hochschule für Musik regelmäßig besuchen.

Zudem ist ein Ausbau der Betreuungsplätze kurzfristig unumgänglich, da nach dem Kinderförderungsgesetz des Bundes bis zum Jahr 2013 ein Platzangebot für 35 % der unter Dreijährigen geschaffen werden muss und der Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr ab dem 01.08.2013 gesetzlich verankert wird.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Detmold-Süd in der Kernstadt, unmittelbar angrenzend nördlich des Palaisgartens. Das direkte Umfeld ist im Norden, Westen und Osten durch Wohnbebauung, aber auch durch tertiäre Nutzungen geprägt. Im vorderen Teilbereich des Grundstückes „Gartenstraße 20“ befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude, welches von der Hochschule für Musik genutzt wird. Im nächsten Umfeld sind in der Gartenstraße 14 zwei Arztpraxen ansässig, sowie eine Praxis im Gebäude Gartenstraße 9.

Der ca. 8 ha große Palaisgarten grenzt unmittelbar südlich an. Dieser ist an der Gartenstraße von einer 2 bis 4 m hohen Bruchsteinmauer eingefasst und liegt in dem Bereich der Planänderung auch entsprechend höher. Der Palaisgarten einschließlich Mauer steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Auf der Höhe der geplanten Kindertagesstätte befindet sich im Palaisgarten bereits ein Kinderspielplatz.

Das Plangebiet selbst ist im rückwärtigen Bereich unbebaut. Im vorderen Bereich liegt das bereits zuvor beschriebene, unter Denkmalschutz stehende Gebäude der Hochschule für Musik. Hier ist derzeit das musikwissenschaftliche Seminar untergebracht.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 140 m NHN und hat keine Geländesprünge. Der sich südlich, außerhalb der Änderung, befindliche Palaisgarten liegt ca. 3 bis 4 m höher.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Gartenstraße erschlossen.

Altlasten sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht bekannt. Gewässer sind ebenso wenig vorhanden.

Ein Mischwasserkanal verläuft parallel zur Mauer des Palaisgartens vom „Alten Postweg“ zur „Gartenstraße“.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Der bestehende Bebauungsplan trägt der vorhandenen Situation durch umfangreiche textliche und zeichnerische Festsetzungen Rechnung. Zur weitestgehenden Sicherung des städtebaulichen Standards werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes 01-30/08 u. 01-08A „Gartenstraße“ beibehalten. Die nachrichtlichen Übernahmen/Hinweise werden ergänzt.

Unter Beachtung des städtebaulichen Bestands und der Nähe zum Palaisgarten soll die Bebauungsplanänderung die Belange der Hochschule für Musik und die sozialen Belange berücksichtigen, aber gleichzeitig auch die Belange der angrenzenden allgemeinen und reinen Wohngebiete würdigen.

Hierzu werden folgende Festsetzungen geändert:

- Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“, im vorderen Teil des Grundstücks mit der Zweckbestimmung „Hochschule“, im rückwärtigen Teil mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“
- Herausnahme der WA-Festsetzung und der Festsetzung einer Tiefgarage im rückwärtigen Bereich
- Herausnahme der Festsetzung eines Baumes, da dieser nicht mehr vorhanden ist

- Festsetzung einer Ein- bzw. maximalen Zweigeschossigkeit im rückwärtigen Planänderungsgebiet
- Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4 m bei Eingeschossigkeit und 6,50 m bei Zweigeschossigkeit im Bereich der Kindertagesstätte
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 5,50 m bei Eingeschossigkeit und 8,00 m bei Zweigeschossigkeit im Bereich der Kindertagesstätte
- Festsetzung der Dachformen „Pulldach“ und „Flachdach“ im Bereich der Kindertagesstätte
- Festsetzung einer Firstrichtung (Nordwest-Südost-Ausrichtung)
- Festsetzung einer überbaubaren Fläche für die Kindertagesstätte mit einem Abstand von 9,00 m zum Gebäude „Gartenstraße 20“
- Beibehaltung der Baugrenze an dem vorhandenen Gebäude „Gartenstraße 20“
- Beibehaltung der Festsetzungen „zwingende Zweigeschossigkeit im vorderen Bereich und „offene Bauweise“ im Plangebiet.

Im Einzelnen bedeutet dies, dass die Festsetzung im vorderen Teilbereich des Plangebietes bis auf den Gebietstypen („Allgemeine Wohnbaufläche – WA“ wird zu „Fläche für den Gemeinbedarf“) unverändert bleibt. Im rückwärtigen Teilbereich werden durch die Herausnahme der Festsetzung Tiefgarage und die Neufestsetzung von Gemeinbedarfsfläche die Voraussetzungen für den Bau einer Kindertagesstätte getroffen. Mit den zusätzlichen Festsetzungen, wie die eines Baufensters, der Festsetzung von Höhen und von Dachformen, auf die in der Regel in Gemeinbedarfsflächen verzichtet wird, wird den Anforderungen der Umgebungsbebauung Rechnung getragen. Dies sind insbesondere die Verschattung und der Lärmschutz. Durch die festgesetzte Eingeschossigkeit und der Festsetzung einer Traufhöhe und Firsthöhe im nördlichen Teilbereich der überbaubaren Fläche der Kindertagesstätte wird die Verschattung auf ein Minimum reduziert. Ebenso wird der Lärmschutz betrachtet, der unter Punkt 12 in der Begründung näher erläutert wird. Die angemessene Abwägung der Auswirkungen zu Gunsten des öffentlichen Belangs „Errichtung einer Kindertagesstätte“ führen zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gegeben sind.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA). Mit der Planänderung wird auf die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung verzichtet und eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Eine Fläche für den Gemeinbedarf dient Einrichtungen, die der Allgemeinheit zu Gute kommen. Im vorderen Teilbereich des Plangebietes wird die Zweckbestimmung „Hochschule“ festgesetzt. Im Gebäude Gartenstraße 20 ist die Hochschule bereits mit einem musikwissenschaftlichen Seminar ansässig, so dass der Bestand festgeschrieben wird. Im rückwärtigen Bereich wird die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Nutzung. Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird nicht beibehalten, weil der rückwärtige Bereich explizit für den öffentlichen Belang „Errichtung einer Kindertagesstätte“ im Nahbereich der Hochschule für Musik geändert wird. Mit der Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ und der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird dies zum Ausdruck gebracht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Planungsrechtlich ist es grundsätzlich nicht erforderlich, für Flächen für den Gemeinbedarf Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzung zu normieren. Solche zusätzlichen Regelungen müssen nur dann getroffen werden, wenn die Randbedingungen der Planung eine solche Festsetzung erfordern. Die Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ in unmittelbarer Nähe von Wohnbebauung in einem Allgemeinen und bzw. in einem Reinen Wohngebiet führt in diesem Änderungsgebiet zu dem Ergebnis, weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Minimierung der Verschattung, zu treffen.

Die sind im Einzelnen:

- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlage (max. Traufhöhe, max. Firsthöhe)

7.3 Verkehrsflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Auch nach der Planänderung wird es keine dementsprechenden Festsetzungen geben, lediglich Gehrechte sind berücksichtigt. Die Gartenstraße, die die Plangebietsfläche erschließt, ist als „Verkehrsfläche“ im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt, liegt aber außerhalb des Änderungsgebietes.

7.4 Stellplätze

Die Errichtung einer Kindertagesstätte sieht die Anlage von Stellplätzen für die Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen und Besucher vor. Die Mindestanzahl sind für die geplante Einrichtung 3 PKW-Stellplätze. Diese werden im rückwärtigen, südöstlichen Bereich des Gebäudes Gartenstraße 20 angelegt. Eine Fläche für diese Stellplätze wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Zufahrt führt entlang des Palaisgartens südlich der Gartenstraße 20. Die Rückstoßmöglichkeit der parkenden KFZ auf dem Grundstück kann auf der anzulegenden Stellfläche für die Feuerwehr erfolgen.

7.5 Geh- und Leitungsrecht

Das Leitungsrecht im südlichen Planänderungsgebiet erfolgt zu Gunsten des Leitungsträgers. Es handelt sich dabei um einen Mischwasserkanal, der parallel zum Palaisgarten von der Straße „Alter Postweg“ zur „Gartenstraße“ verläuft.

Des Weiteren ist an der östlichen Plangebietsgrenze ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es wird dadurch eine kurze und sichere Fußwegeverbindung zwischen Gartenstraße und Bereich Alter Postweg vorgehalten. Die Verlängerung des Gehrechtes parallel zum Palaisgarten Richtung Gartenstraße erfolgt im Rahmen dieser Änderung.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch gestaltet bzw. werden als Außenbereichsfläche für die Belange der Kindertagesstätte genutzt.

7.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet steht das Gebäude „Gartenstraße 20“ unter Denkmalschutz. Ebenso ist das direkt an das Plangebiet angrenzende Objekt „Gartenstraße 18“ denkmalschutzrechtlich geschützt. Weitere unter Denkmalschutz stehende Gebäude befinden sich in der Gartenstraße.

Die Belange des Denkmalschutzes finden im Planverfahren Berücksichtigung. Der Abstand zum Vordergebäude „Gartenstraße 20“ und die festgesetzte Höhe resultieren auch aus Gründen des Denkmalschutzes.

Ebenso sind der Palaisgarten und die Umfassungsmauer denkmalschutzrechtlich geschützt.

7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen in einer Fläche für den Gemeinbedarf ist nicht zwingend, sondern die Ausnahme. Durch die festgesetzte Höhe im Bereich der geplanten Kindertagesstätte wird gewährleistet, dass die Belange der Nachbarbebauung, insbesondere hinsichtlich einer Verschattung, nicht über das zu rechtfertigende Maß beeinträchtigt werden.

Eine Computersimulation zur Verschattung bestätigt, dass die Verschattung auf die Nachbarbebauung durch die Neubebauung minimiert wird. Ebenso wird aufgezeigt, dass die Verschattung durch das vorhandene Gebäudes „Gartenstraße 20“ auf das nördlich angrenzende Nachbarge-

bäude erheblich ist. Für das unter Denkmalschutz stehende Vordergebäude „Gartenstraße 20“ wird weiterhin keine Höhe festgesetzt.

7.9 Dachform und Firstrichtung

Als Dachformen werden im rückwärtigen Bereich Pultdach und Flachdach festgesetzt. Die Neigung des Pultdaches wird über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe geregelt. Die Festsetzung dieser Dachformen berücksichtigt die Belange der Nachbarbebauung (z. B. Schattenwurf) und bietet gute Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte. Auch eine Dachbegrünung der Kindertagesstätte ist bei den Dachformen gegeben.

Die festgesetzte Firstrichtung entspricht dem Typus der Nachbarbebauung.

Im vorderen Grundstücksbereich werden Dachform und Firstrichtung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan beibehalten.

8 Belange des Klimaschutzes

Der Neubau der Kindertagesstätte wird nach den heutigen Maßstäben zum energiesparenden Bauen errichtet. Die Lage der Einrichtung in unmittelbarer Nähe zur Hochschule für Musik erlaubt es, dass die Kindertagesstätte von den Kindern, Müttern und Vätern auch fußläufig erreicht werden kann, so dass die KFZ-Bewegungen minimiert werden und keine Extrafahrten (Abhol- und Bringeverkehr) gemacht werden müssen. Die Pult- und Flachdächer können begrünt werden. Eine solare Nutzung der Dächer ist nach den Maßgaben der „Satzung über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen, unbebauter Flächen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Kernstadt“ (Gestaltungssatzung) gegeben.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die Gartenstraße. Die Gartenstraße liegt außerhalb des Änderungsgebietes und ist im rechtskräftigen B-Plan 01-30/08 und 01-08A „Gartenstraße“ als „Verkehrsfläche“ festgesetzt. Die Gartenstraße dient zur Erschließung der Siedlungsbereiche nördlich und östlich des Palaisgartens. Sie wird auch, insbesondere zu Stoßzeiten, als Verbindungsstrecke zwischen Neustadt und Hornsche Straße genutzt.

9.2 Ruhender Verkehr

Im Bereich der Plangebietsänderung wird im rückwärtigen der Gartenstraße 20 eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Hier sind für die Belange der Kindertagesstätte mindestens 3 Stellplätze anzulegen.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch mehrere Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen im Bereich der Neustadt (Allee) und der Hornschen Straße.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Im Plangebiet sind für den Radverkehr keine Flächen vorgesehen. Radfahrer nutzen die Gartenstraße relativ häufig, um u. a. vom Friedrichstaler Kanal aus, die Siedlungsbereiche in der südlichen Kernstadt zu erreichen, aber auch, um die vielbefahrenen Straßen „Neustadt“ und „Hornsche Straße“ zu umgehen. Auch die Kindertagesstätte kann auf diesem Wege per Rad erreicht werden.

Der Fußverkehr hat entlang der Gartenstraße in Nord-Süd-Richtung beidseitig einen Fußweg und entlang des Palaisgartens auf der nördlichen Straßenseite. Auf diesen Wegen kann die Kindertagesstätte gefahrlos zu Fuß erreicht werden. Eine potenzielle fußläufige Erreichbarkeit des Palaisgartens ist wünschenswert und im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gartenstraße“ unmittelbar westlich des Planänderungsgebietes berücksichtigt. Das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit an der östlichen Grenze des Änderungsgebietes wird aus dem rechtskräftigen B-Plan beibehalten. Dieses Gehrecht wird im Rahmen dieser 4. Änderung Richtung Gartenstraße verlängert, so dass das bereits in der 2. Änderung beschriebene Ziel „Vorhaltung einer kurzen und verkehrssicheren Verbindung zwischen Gartenstraße und Bereich Alter Postweg“ planungsrechtlich ermöglicht wird.

10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist für das Plangebiet gewährleistet.

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet 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 oder in den Flächen mit Leitungsrechten.

Ein Mischwasserkanal verläuft vom Alten Postweg zur Gartenstraße durch das Planänderungsgebiet. Hierfür wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Für die Löschwasserversorgung stehen aus dem Trinkwassernetz 3.200 l/min über 2 Stunden zur Verfügung.

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Die hydrogeologischen Bodenverhältnisse im Plangebiet sind für eine Versickerung nicht geeignet. Trotzdem ist der natürliche Wasserhaushalt und –kreislauf zu schützen und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren. Geeignete Maßnahmen sind z. B. die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und die Befestigung von Oberflächen, Zufahrten, Stellplätzen usw. wasserdurchlässigen Materialien. Überschüssige Wassermengen sind in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden Strom- und Gasleitungen versorgt werden.

10.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz, hier die Gartenstraße, erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren. Die Kindertagesstätte im rückwärtigen Bereich muss zur Abfallbeseitigung die Abfallbehälter zur Gartenstraße vorbringen.

11 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung

Für die im Plangebiet verlaufenden und gekennzeichneten Trassen (Leitung) sind textliche Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der (Leistung) beeinträchtigen oder gefährden. Das grundsätzliche Bauverbot im Bereich des Schutzstreifens betrifft auch die Zulässigkeit von Bäumen und Sträuchern. Sofern Neuanlagen, Grundstücksveränderungen (Eigentumsverhältnisse), Geländehöhen, Grünanlagen und Be-

12 Immissionsschutz

[illegible]

9



Abb. 2 Aktueller Flurkartenausschnitt (ohne Maßstab)

Die neue Kindertagesstätte im Bereich der Hochschule für Musik soll 20 neue Betreuungsplätze schaffen, jeweils 10 für unter 3-jährige und 10 für über 3-jährige Kinder. Die dort mit Priorität aufzunehmenden Kinder sind Kinder von Angehörigen und Studierenden der Hochschule für Musik. Darüber hinaus sollen, bei freien Kapazitäten, auch Kinder aus der Umgebung aufgenommen werden.

Durch politische und gesellschaftliche Veränderungen besteht ein vermehrter Bedarf an Plätzen, wodurch der Bedarf für die Errichtung einer Kindertagesstätte dringend gegeben ist, da die Nachfrage die Kapazitäten in der südlichen Kernstadt übersteigt.

Zudem ist ein Ausbau der Betreuungsplätze kurzfristig unumgänglich, da nach dem Kinderförderungsgesetz des Bundes bis zum Jahr 2013 ein Platzangebot von mindestens für 35 % der unter Dreijährigen geschaffen werden muss.

Zwei wesentliche Aspekte tragen zur Genehmigungsfähigkeit maßgebend bei:

- Die Zulässigkeit in Bezug auf das jeweils geltende **Planungsrecht**.
- Der von der Einrichtung ausgehende **Lärm** (Lärm durch die Kinder und durch den Abhol- und Bringeverkehr).

1. Planungsrecht

Allgemeine Wohngebiete

In Allgemeinen Wohngebieten sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke, und somit Kindertagesstätten, allgemein zulässig.

Reine Wohngebiete

Unabhängig davon, dass der Geltungsbereich der Änderungsplanung das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte WR nicht mit umfasst, vermittelt das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Abwägungsgebot auch der in dem WR gelegenen Nachbarschaft des Änderungsgebietes eigentumsrechtlichen Drittschutz gegenüber planbedingten Beeinträchtigungen, die im Zusammenhang mit der Planung stehen. Ein Anspruch, von jeglicher Veränderung einer vorhandenen städtebaulichen Nutzungssituation im Umfeld des eigenen Grundstücks verschont zu bleiben, besteht allerdings nicht.

Nach § 3 BauNVO sind Kindertageseinrichtungen in reinen Wohngebieten nicht uneingeschränkt zulässig.

Nach allen Fassungen des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wurden und werden durch die Festsetzung eines Baugebietes die jeweils einschlägigen Bestimmungen in den §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans. Spätere Änderungen der BauNVO führen regelmäßig nicht zu einem geänderten Inhalt der gemeindlichen Satzungen. Maßgebend für den im Jahre 1981 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan ist § 3 BauNVO 1977, der noch keine dem § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 entsprechende Regelung enthielt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde die Art der zulässigen baulichen Nutzung überarbeitet und es wurden die Baugebiete als Reine und als Allgemeine Wohngebiete neu festgesetzt (siehe Abb. 1). Für die im Jahre 1992 rechtskräftig gewordene Bebauungsplanänderung ist daher § 3 BauNVO 1990 maßgeblich. Nach der Fassung der BauNVO 1990 sind Anlagen für soziale Zwecke, wozu eine Kindertageseinrichtungen gehört, ohne Beschränkung auf eine gebietsversorgende Funktion in reinen Wohngebieten nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. In der Begründung zur 2. Änderung heißt es:

„Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet stützt zunächst die Wohnnutzung, sie ermöglicht aber auch die in § 4 BauNVO genannten weiteren wohnnutzungsverträgliche Nutzungen. In einem Teilbereich des Änderungsgebietes sollten diese auch ermöglicht werden. Weitere Teilbereiche wurden als Reines Wohngebiet festgesetzt, um hier die Wohnnutzung gegenüber anderer Nutzung explizit gestärkt zu halten, obwohl auch hier ausnahmsweise die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig sein sollen. Teile der im Änderungsgebiet bereits vorhandenen weiteren Nutzungen sollen planungsrechtlich gesichert und weitere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen speziell der Musikakademie sollen ermöglicht werden.“

Ebenso wurde zur angetroffenen Nutzungsstruktur in der 2. Änderung ausgeführt:

„Die Nutzungsstruktur ist aktuell geprägt durch Wohnnutzung und tertiäre Nutzungen unterschiedlichster Art. Im Änderungsgebiet selbst sind z. Zt. schon Arztpraxen, ein Versicherungs-, Reise- und Ingenieurbüro, eine Diakoniestation und ein Institut für Psychotherapie neben Wohnungen vorhanden. In den angrenzenden Bereichen setzt sich die Nutzungsmischung fort. Neben Reinen Wohngebieten sind dort Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, so dass schon durch die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen eine Nutzungsmischung nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist.“

Diese Nutzungsstruktur ist auch weiterhin im Umfeld der 4. Änderung anzutreffen.

Die Ausweisung von Reinen Wohngebieten ist regelmäßig nur dann angezeigt, wenn es nicht nur um einen möglichst hohen Anteil von Wohnungen im Baugebiet geht, sondern zugleich auch ein besonderes Maß an Wohnruhe gewährleistet werden soll. Die planerische Festsetzung schließt Mehrfamilienhäuser im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht aus. Die Wohngebäude Alter Postweg 7 und 9 weisen mit 5 WE bzw. 9 WE eine sehr intensive Wohnnutzung auf, die typischerweise auch mit einem höheren Störpotenzial verbunden sind. Die mit spielenden Kindern typischerweise verbundenen Geräuschemissionen, die je nach Grundstücksschnitt in einem Plangebiet jeweils eine unterschiedlich große Zahl von Grundstücken erreichen und umgekehrt von unterschiedlich vielen Grundstücken ausgehen können, sind insoweit der Art nach grundsätzlich Teil der Wohnnutzung. Spielende Kinder auf entsprechenden Gemeinschaftsspielflächen oder auf den jeweiligen Grundstücken gehören in diesem Umfang auch in diesen Gebietstypus und hinsichtlich der Spielflächen für Mehrfamilienhäuser auf eigenen Grundstücken bauordnungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 2 BauO NRW zwingend vorgeschriebenen Nutzungen.

2. Lärm

Für die Beurteilung des Lärms, der von Kindertageseinrichtungen ausgeht, gibt es kein untergesetzliches Regelwerk, das grundsätzlich anzuwenden ist.

Die Orientierungswerte der TA Lärm können schon deshalb nicht angewandt werden, weil ihre Nr. 1 Satz 2 lit. h) „Anlagen für soziale Zwecke“ von ihrem Anwendungsbereich ausnimmt. Der Ausschluss wurde ausdrücklich mit dem Ziel und dem Hintergrund aufgenommen, dass Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke im Sinne der BauNVO anzusehen sind. *„Bei Anlagen für soziale Zwecke müssen andere Maßstäbe zur Beurteilung der von ihnen ausgehenden Geräusche zugrunde gelegt werden. Derartige Umwelteinwirkungen gehören notwendig zum menschlichen Zusammenleben und sind deshalb in bestimmten Grenzen, aber weitergehend als bei anderen Verursachern zumutbar. Die Grenzen können nicht generell festgeschrieben werden. Hier ist stets eine Betrachtung im Einzelfall erforderlich.“* (Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Bd. II). Bei Anlagen, bei denen nach außen wahrnehmbar menschliche Lebensäußerungen im Vordergrund stehen, können die standardisierten Beurteilungsverfahren und Bewertungsmaßstäbe der TA Lärm kaum zu zutreffenden Ergebnissen führen. Aus diesem Grunde scheidet zugleich eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung nach der so genannten Freizeitlärm-Richtlinie aus. Für Kinderspielflächen, die die Wohnnutzung in dem betroffenen Gebiet ergänzen, gilt diese Richtlinie nicht; die mit ihrer Nutzung unvermeidbar verbundenen Geräusche sind sozialadäquat und müssen von den Nachbarn weitgehend hingenommen werden.

Unter dem Begriff der sozialen Adäquanz werden Verhaltensweisen oder Zustände beschrieben, die sich im Rahmen des menschlichen Zusammenlebens für den Einzelnen nachteilig auswirken, jedoch von der Bevölkerung insgesamt akzeptiert werden, weil sie sich in den Grenzen des sozial Üblichen und Tolerierbaren halten.

Diese Einrichtungen dienen insbesondere dazu, berufstätigen Eltern, erst recht Alleinerziehenden die Unterbringung von Kleinkindern mit dem Ziel zu ermöglichen, einem Beruf nachzugehen. Dies soll möglichst wohnortnah geschehen. Der das anlagenbezogene Bundesimmissionsschutzgesetz mitbeherrschende Trennungsgrundsatz (vgl. § 50 BImSchG) trägt die Einordnung als Anlage für soziale Zwecke gerade nicht.

Einrichtungen zur Kinderbetreuung sind generell geeignet, das Wohnen im näheren Umfeld der Wohnungen zu ergänzen. Sie müssen jedoch nach Größe, Ausstattung und Zweckbestimmung

gebietsverträglich sein, damit sie den Charakter des Wohngebiets nicht stören. Bei der Größe wird sich dabei regelmäßig an der bestimmbaren Obergrenze der Zahl der in einer pädagogischen Gruppe gemeinsam betreuter Kinder orientiert (Hamburgisches OVG vom 02.07.2009, 2Bs 72/09). Gemäß Kinderbildungsgesetz -KiBiz- ist die größte Zahl für eine pädagogische Gruppe mit 25 Kindern anzunehmen. Eine Kindertageseinrichtung dieser Größe oder von mehreren kleinen Gruppen wird selbst in einem reinen Wohngebiet als ortsnahe, das Wohnen ergänzende Nutzung auch in diesen Gebietstypus allgemein erwartet. Die von ihr ausgehenden Störungen übersteigen nicht typischerweise jene, die auch von der Wohnnutzung in einem solchen Plangebiet auftreten können. Weder die Störungen, die mit dem Bringen und Abholen der Kinder verbunden sind, noch jene aus der An- und Abfahrt der Mitarbeiter sowie etwaiger Versorgungsfahrten, werden bei dieser Größe einen Umfang erreichen, der für die Wohnqualität des Plangebiets spürbar ist. Die mit ihnen verbundenen Einwirkungen sind daher ungeachtet eventuell bestehender Lärmorientierungswerte hinzunehmen. Der von der Kindertagesstätte ausgehende Lärm ist grundsätzlich nicht anders zu bewerten als der von einer Familie mit mehreren Kindern verursachte. Er mag zwar wegen der größeren Zahl der Kinder in der Kindertagesstätte intensiver sein, doch wird dies dadurch ausgeglichen, dass in der Regel der Betrieb auf die Zeit von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr von montags bis freitags beschränkt ist. In den abendlichen Ruhezeiten und an den Wochenenden finden daher keinerlei kindliche Aktivitäten auf dem Grundstück statt.

3. Schlussbemerkung

Nach diesen Maßstäben sind Einrichtungen zur Kinderbetreuung auch in reinen Wohngebieten als sozialadäquate Ergänzung der Wohnbebauung grundsätzlich zulässig und deswegen von der Nachbarschaft auch hinzunehmen. Dies gilt erst recht, wenn die Kindertagesstätte selbst in einem Allgemeinen Wohngebiet liegt und lediglich an ein Reines Wohngebiet angrenzt.

Ein entsprechender Hinweis zu der maximalen Anzahl der betreuten Kinder und zu den Betriebszeiten wird in den Textlichen Festsetzungen aufgenommen und wird im Baugenehmigungsverfahren festgeschrieben.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche in einer Fläche für den Gemeinbedarf wird die überbaubare Fläche begrenzt. Die Errichtung einer Kindertagesstätte für die Hochschule für Musik bedingt eine Lage in unmittelbarer Nähe zur Hochschule. Eine Brachfläche für die etwaige Nutzung in entsprechender Lage ist nicht bekannt. Es ist eine integrierte Lage vorhanden, für die die vorhandene Erschließung genutzt wird.

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Änderungsgebiet steht eine Parabraunerde an. Die „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ weist diesen Bodentyp als einen Boden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit aus, die als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft als schutzwürdig und sicherungsbedürftig einzustufen ist. Da sich das Änderungsgebiet in einem bereits urban überformten Gebiet befindet und eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vorliegt, ist die Schutzwürdigkeit nicht gegeben.

13.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

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

13.5 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Änderungsgebietes verzeichnet.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen.

Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. 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: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

14 Umweltbelange

Eingriffsregelung

Das Änderungsgebiet erfüllt gem. § 13a BauGB die Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG.

Detmolder Baumschutzsatzung

Für das Änderungsgebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold verbindlich.

Artenschutz

Das Änderungsgebiet wird als intensiv gepflegte Rasenfläche genutzt, die vereinzelt mit Sträuchern bewachsen ist. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sowie dem vor allem im Norden überwiegend intensiv genutzten Umfeld ist davon auszugehen, dass besonders geschützte „planungsrelevante“ Arten, nicht vorhanden sind. Das Internet-Fachinformationssystem weist in einem Radius von 300 m keine planungsrelevanten Arten aus. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden. Verbotstatbestände des § 15 (5) BNatSchG liegen nicht vor. Es

werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

Darüber hinaus ist im Änderungsverfahren noch nicht ersichtlich, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden und welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind. Insofern können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gem. § 19 (1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

15 Erschließungskosten

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, so dass keine Erschließungskosten entstehen.

16 Flächenbilanz

Plangebiet		ca. 0,22 ha	100,0 %
Fläche für den Gemeinbedarf	-Hochschule-	ca. 0,1 ha	ca. 45 %
Fläche für den Gemeinbedarf	-Kindertagesstätte-	ca. 0,12 ha	ca. 55 %

17 Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Bau- und Liegenschaftsbetriebes des Landes NRW. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 07.03.2011