

Begründung zum B-Plan 01-33“Klusstraße”, 5. vereinfachte Änderung

Ortsteil: Detmold-Nord

Plangebiet: Nördlich der Klusstraße, zwischen dem Flurstück 783 und der 'Hohe Straße' südlich der Flurstücke 774 und 773

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Norden durch die Flurstücke 773 und 774, im Süden durch die „Klusstrasse“, im Osten durch die „Hohe Strasse“, und im Westen durch das Flurstück 783 begrenzt.

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

- der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen und dem Festlegungsriß
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2006

Offenlegung vom 16.05.2007 bis 18.06.2007

Eingeschränkte Beteiligung vom 20.08.2007 bis 07.09.2007

3 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung entsprechen damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 62,6 ha große Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Das in der Bebauungsplanänderung festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 01-33 Klusstrasse ist seit dem 26.04.1972 rechtskräftig. Für den Bereich zwischen dem Flurstück 783 und der Michaelstrasse wurde geschlossene Bebauung festgesetzt. Geplant waren Hausgruppen mit Flachdächern. Realisiert wurde die geschlossene Bauweise bis heute nur mit drei Gebäuden an der Strasse „Auf dem Klus“. Vorhanden waren bei der Entstehung des Bebauungsplans bereits freistehende

Siedlungshäuser an der „Klusstrasse“, „Auf dem Klus“ und an der „Hohe Strasse“ mit einer Dachneigung von überwiegend 45° - 50°. Ziel der Änderung ist eine Modifizierung der Bauweise von geschlossener in offene Bauweise und eine Änderung der Dachneigung. Die Dachneigung wird bei geneigten Dächern auf 40° - 45° festgesetzt um innerhalb der Neubebauung eine homogene Dachlandschaft zu erreichen. Anstelle von Hausgruppen sollen freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser realisierbar sein. Damit sich die neuen Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung in die vorhandene Bebauung einfügen, wird die Drempeelhöhe auf 50 cm begrenzt.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Norden des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist durch allgemeines Wohngebiet geprägt.

Das Änderungsgebiet selbst ist größtenteils bebaut und wird momentan als allgemeines Wohngebiet genutzt. Es fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 163 m ü. NN auf ca. 150 m ü. NN (ohne wesentliche Geländesprünge) ab.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der „Klusstrasse“ und der „Hohe Strasse“ erschlossen.

Wohnhäuser/Siedlungsbereiche

In dem Änderungsgebiet sind größtenteils freistehende Siedlungshäuser vorhanden. Die Ausnahme bilden drei Gebäude an der Strasse „Auf dem Klus“, die in geschlossener Bauweise realisiert wurden.

7 Belange des Städtebaus

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

Die geänderten Festsetzungen sollen als Kernziel heutiger Stadtentwicklung der Mobilisierung innenstadtnaher Innenbereichsflächen dienen. Aus diesem Grund besteht öffentliches Interesse an einer quartiersbezogenen Änderung.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Versorgung mit Löschwasser ist sichergestellt.

8.2 Regenwasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Die Abwassermenge sollte durch Retentions-

maßnahmen minimiert werden. Es sollten Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, zum Waschen bzw. betriebsbedingten Einsatz angestrebt werden. Mit der Anlage einer Zisternengröße von 30 l/qm Dachfläche kann im Planungsgebiet ein Deckungsgrad des Verbrauchs an ersetzbarem Trinkwasser von 70 - 90 % erreicht werden.

9 Umweltbericht / Ausgleichsmaßnahmen

Von einem Umweltbericht wird bei einer vereinfachten Änderung gem. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 1a(3) BauGB nicht erforderlich, da die baulichen Eingriffe bereits vor der Bebauungsplanänderung zulässig waren.

10 Immissionsschutz

Von der geplanten Nutzung (WA) gehen keine Emissionen aus, die einen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen auslösen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

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

11.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Durch die Änderung von geschlossener in offene Bauweise wird eine Reduzierung der Bodenversiegelung herbeigeführt.

11.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Als Bodentyp hat sich im Plangebiet die Parabraunerde entwickelt. Es handelt sich um einen tiefgründigen, schluffigen Lehmboden. Durch seine hohe Ertragsfähigkeit ermöglicht er eine hohe landwirtschaftliche Produktion. Deshalb wird er in der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen als Boden mit einer regional hohen Bodenfruchtbarkeit ausgewiesen. Schutzwürdig und sicherungsbedürftig ist hier die hohe Bodenfruchtbarkeit als natürliche, standortgebundene Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Die Schutzwürdigkeit muss im Plangebiet allerdings herabgesetzt bzw. aufgehoben werden, da die bereits vorhandene Nutzung als allgemeines Wohngebiet den Bodenaufbau und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert haben.

11.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen / Bodenaushub

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.

Der Bodenaushub soll vorrangig, sofern technisch machbar, im Plangebiet verwertet werden.

Auf den Ausgleich kann verzichtet werden, da durch die Änderung des B-Plans nur noch ein geringerer Eingriff ermöglicht wird, als im z.Zt rechtskräftigen B-Plan.

12 Erschließungskosten

Durch die Änderung entstehen keine neuen Erschließungskosten, die über den bisherigen B-Plan hinausgehen.

13 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 1,26 ha	~ 100,0 %
Wohnbaufläche	ca. 1,21 ha	~ 96 %
Verkehrsfläche	Ca. 0,05 ha	~ 4 %