

Bebauungsplan 01-59
»Hiddeser Berg - Süd« Begründung

Stadt Detmold

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3	Inhaltsverzeichnis
2.	Verfahren	3	
3.	Raumordnung und Landesplanung	3	
4.	Flächennutzungsplan	4	
5.	Umweltverträglichkeitsprüfung	4	
6.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung	5	
7.	Situationsbeschreibung	5	
8.	Belange des Städtebaus	6	
8.1	Art der baulichen Nutzung	7	
8.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
8.3	Baugestalterische Festsetzungen	8	
8.4	Belange des Denkmalschutzes	9	
8.5	Wasserschutzgebiete	9	
9.	Grünordnungsplanung	10	
9.1	Art des Vorhabens	11	
9.2	Umwelterhebliche Auswirkungen der Planung	11	
9.3	Grünplanerische Festsetzungen	11	
10.	Verkehrliche Erschließung	12	
10.1	Motorisierter Individualverkehr	12	
10.2	Ruhender Verkehr	13	
10.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	14	
10.4	Rad- und Fußgängerverkehr	14	
11.	Ver- und Entsorgung	14	
11.1	Wasser, Strom, Gas, (Wärme)	14	
11.2	Abwasserentsorgung	15	
11.3	Abfallentsorgung	16	
11.4	Leitungstrassen	16	
12.	Bodenschutz	16	
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen	16	
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	17	
12.3	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	17	
13.	Erschließungskosten	18	
14.	Flächenbilanz	18	
15.	Bodenordnung	18	

Anhang
Pflanzliste

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Hiddesen und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 291, 292, 293, 294, 295, 296 der Flur 6, Gemarkung Hiddesen sowie in Teilen durch die nördliche Grenze der Flurstücke 294 und 684 der Flur 3 in der Gemarkung Hiddesen
- im Westen durch das Flurstück 717 der Flur 2, Gemarkung Heidenoldendorf sowie eine Parallele im Abstand von 40 m westlich der Straße „Auf den Klippen“
- im Süden durch die rückwärtigen Parzellengrenzen der Bebauung an der Straße „Am Geeren“ und durch die Straße „Auf den Klippen“
- im Osten durch die Straße „Auf den Klippen“

Erfasst werden somit im räumlichen Geltungsbereich die Flurstücke 294, 383 (teilw.), 384 (teilw.), 382 (teilw.), 684, 685 der Flur 3 in der Gemarkung Hiddesen sowie die Flurstücke 291, 292, 293, 294, 295, 296 der Flur 6, Gemarkung Hiddesen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit einer Gesamtgröße von ca. 1,14 ha wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Verfahren

Bebauungsplan 01-59

Aufstellungsbeschluss vom: 05.05.1999

Frühzeitige Beteiligung der Bürger vom: 14.09.2000 bis 13.10.2000

Frühzeitige Beteiligung der TÖB vom: 05.09.2000 bis 04.10.2000

Bürgerversammlung am: 25.09.2000

Entwurfsbeschluss vom: 16.01.2002

Entwurfsauslegung vom: 19.02.2002 bis 19.03.2002

erneuter Entwurfsbeschluss vom: 08.12.2004

erneute Entwurfsauslegung vom: 04.01.2005 bis 04.02.2005

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im alten Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold,

Teilabschnitt Lippe, wurde das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner / ha) dargestellt. Die nördlich angrenzenden Bereiche des Grünzuges wurden als Agrarbereich, Bereich zum Schutz der Landschaft und als wasserwirtschaftlicher Bereich dargestellt.

Der seit dem 24.09.2004 rechtsgültige Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) nimmt die bisherige Ausweisung als Wohnsiedlungsbereich mit Ausnahme einer Bauzeile westlich der Straße „Auf den Klippen“ und nördlich der Straße „Am Geeren“ zugunsten der Ausweisung von Flächen für den „Grund- und Gewässerschutz“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ zurück.

Die Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes 01-59 entsprechen damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da die Entwicklung von Wohnbaufläche auf die o.g. Flächen beschränkt wird.

4. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das Plangebiet eine Bauzeile westlich der Straße „Auf den Klippen“ als Wohnbaufläche dar (entspricht Plangebiet 01-59). Die übrigen Bereiche dieses nördlichen Ortsrandes von Hiddesen sind als Bereiche zur Landschaftspflege ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da das Planverfahren vor dem 20.07.2004 eingeleitet worden ist, wird es auf der Grundlage der bis zum 20.07.2004 gültigen Fassung des Baugesetzbuch weitergeführt.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 a UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) besteht für die Entwicklung des Vorhabens nicht, da die Prüf- bzw. Schwellenwerte der Anlage 1 zum UVPG nicht erreicht werden.

6. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-59 umfasst einen Teilbereich des im Jahre 1961 auf der Grundlage des Aufbaugesetzes i.d.F. vom 29.04.1952 festgestellten Durchführungsplanes Nr. 18-04. Der Durchführungsplan setzt für den betreffenden Teilbereich des Plangebietes „Mischgebiet“ in der Definition aus dem Jahr 1960/61 (Wohngebäude nur im unmittelbaren Zusammenhang mit Gewerbebetrieben zulässig) fest. Diese Nutzung wurde jedoch bisher nicht realisiert.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 01-59 wird von der ursprünglichen Zielsetzung einer umfänglichen Mischgebietsentwicklung „alter Prägung“ abgerückt.

Es soll nun unter Berücksichtigung der für Gewerbe ungünstigen äußeren Erschließung, der vorhandenen schützenswerten Biotope und unter Würdigung der Freiraumsituation sowie unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung nur noch eine moderate Wohnbebauung (eine Bauzeile als Straßenrandbebauung) entwickelt werden, die das östlich der Straße „Auf den Klippen“ derzeit entstehende Wohngebiet (ehem. Betonwerk Sander) abrundet und den Ortsrand zur Landschaft bildet.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 01-59 erfolgt die Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 18-04 sowie des Bebauungsplanes 01-50 für den Bereich des Grünzuges zwischen Hiddeser Berg und Viethberg (Planungsziel „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB).

Damit soll die neue städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich von Hiddesen manifestiert werden und die Erhaltung des Freiraumes entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes gewährleistet werden.

7. Situationsbeschreibung

Das Plangebiet erfasst den Siedlungsrand Hiddesens westlich der Straße „Auf den Klippen“ und nördlich der Straße „Am Geeren“.

Es liegt in einer Höhe von ca. 185 m bis 190 m über NN. Die zu überplanenden Flächen nördlich der Straße „Am Geeren“ werden heute als Gartenflächen mit einzelnen Heckenstrukturen in den Randbereichen sowie durch Ackernutzungen entlang der Straße „Auf den Klippen“ geprägt.

Nordwestlich des Plangebietes wirkt eine aus Hecken und einer kleinen Waldparzelle mit einem Feuchtbiotop bestehende Grünstruktur als natürliche Zäsur zu dem Grünzug zwischen dem Viethberg im Westen und dem Hiddeser Berg im Osten. Hier sind es Grünlandflächen und Brachen in überwiegend extensiver Nutzung, die durch Heckenzüge und kleine Gehölzflächen strukturiert sind.

Bebauung ist im Plangebiet nicht vorhanden.

8. Belange des Städtebaus

Das städtebauliche Konzept sieht als Abrundung der angrenzenden Wohngebiete zum Freiraum westlich der Straße „Auf den Klippen“ eine einzeilige, großzügig aufgelockerte Bebauungsstruktur mit eingeschossigen Wohngebäuden als Einzelhäusern vor.

Die geplante Bebauung ist nach Westen ausgerichtet, so dass die Freibereiche und Gärten zum Freiraum orientiert sind. Der Übergang zum Freiraum wird durch eine dichte Eingrünung entlang der westlichen Grenze der Grundstücke gebildet.

Am südwestlichen Rand dieser Wohnbaufläche ist die Anlage einer Retentionsmulde vorgesehen, die der Rückhaltung und Ableitung des von den nördlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen abfließenden Niederschlagswassers dient.

Ziel des Bebauungsplanes 01-59 ist somit eine Abrundung der vorhandenen Siedlungsstrukturen zu dem Grünzug „Hiddeser Berg - Viethberg“, der als deutliche identitätsstiftende Zäsur zwischen dem Ortsteil Hiddesen und der Kernstadt Detmold erhalten bleibt.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes wird für einen schmalen Geländestreifen (Flurstücke 291, 292, 293, 294, 295, 296, Flur 6) die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche aus dem Bebauungsplan 01-50 übernommen, um den räumlichen und inhaltlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 18-04 zu gewährleisten. Es handelt sich hier um Gartenflächen der Wohngrundstücke an der Straße „Am Geeren“, die aufgrund der seinerzeit anders verlaufenden Gemarkungsgrenzen zwischen Detmold und der selbständigen Gemeinde Hiddesen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-50 der Stadt Detmold einbezogen wurden. Im Übergang zur freien Landschaft wirken diese Gärten ortsrandbildend.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wird entlang der Straße „Auf den Klippen“ ein Grundstücksstreifen von 40 m Tiefe als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Darüberhinaus erfolgt, wie oben beschrieben, für einen schmalen Grundstücksstreifen im Südwesten des Plangebietes die Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes“ als nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke etc.) werden ausgeschlossen, um keine zusätzlichen oder gewerblichen Verkehre zu diesen am Ortsrand gelegenen Grundstücken zu erzeugen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

– Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im „Reinen Wohngebiet“ mit 0,2 festgesetzt, um auf den großzügigen zum Freiraum orientierten Grundstücken eine zu starke Verdichtung und bauliche Ausnutzung zu unterbinden. Es soll eine aufgelockerte Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern mit großem Freiflächenanteil entstehen, um der Nachfrage nach solch „privilegierten“ Grundstücken in landschaftlich reizvoller Umgebung Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist. Die Geschossfläche ist nur in Vollgeschossen zu ermitteln und kann daher hier einen Wert von 0,2 nicht überschreiten.

– Bauweise/Geschossigkeit

In Ergänzung der in der Umgebung des Baugebietes vorhandenen Bebauungsstruktur wird im Plangebiet entsprechend der derzeit erkennbaren Nachfrage ausschließlich eine offene Bauweise als Einzelhäuser vorgesehen.

Es wird eine bauordnungrechtlich eingeschossige Bauweise zugelassen. Darüberhinaus besteht aufgrund der Festsetzung einer Traufhöhe von max. 4,00 m und einer Firsthöhe von max. 9,00 m im Rahmen

der Vorgaben der Landesbauordnung (Ausnutzung des Dachgeschosses bis zu 75%) die Möglichkeit der Nutzung des Dachgeschosses. Bezugshöhe ist das derzeit gewachsene Geländeniveau.

– **Zahl der Wohneinheiten / Mindestgrundstücksgröße**

Als weiteres Regulativ der baulichen Ausnutzung und der Dichte wird festgesetzt, dass je Wohngebäude im Plangebiet max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der Wohnbauflächen und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen v.a. im Hinblick auf den nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken verhindert werden.

– **Überbaubare Flächen / Ausrichtung der Baustrukturen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Ausrichtung der Baustrukturen erfolgt straßenbegleitend zur Straße „Auf den Klippen“ und wirkt im Zusammenhang mit der Bebauung des gegenüberliegenden Baugebietes 18-03.08 straßenraumbildend. Gleichzeitig können so die Gärten zur freien Landschaft orientiert werden.

Ein städtebauliches Erfordernis für weiter einengende Festsetzungen durch Baulinien besteht nicht.

Um die Gestaltungsqualität der zum Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche sowie der Gartenzonen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude gem. BauO NRW zulässig sind. Die Vorgartenbereiche werden damit grundsätzlich von baulichen Anlagen freigehalten.

8.3 Baugestalterische Festsetzungen

Für die Bauflächen im Plangebiet wird eine Gestaltungsvorschrift gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB erlassen, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine homogene Gestaltung zu sichern.

Als wesentliche baugestalterische Festsetzung soll aus städtebaulicher Sicht die Dachneigung und die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) gesichert werden.

Aus Gründen der städtebaulichen Raumbildung sind Firstrichtungen

parallel zur Straße „Auf den Klippen“ vorgesehen.

Mit der festgesetzten Dachneigung von 35° - 42° wird in Kombination mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen die Möglichkeit zur Nutzung des Dachraumes eröffnet.

Als weiteres städtebauliches Element werden zudem Aussagen zur Material- und Farbwahl von Außenwand und Dacheindeckung sowie zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen, die analog zum Baugebiet 18-03.08 (ehemals „Betonwerk Sander“) erfolgen und damit einen einheitlichen Gestaltungsrahmen gewährleisten.

Die Gestaltungsvorschriften sollen hier einen Rahmen für orts- und regionaltypische Ausprägungen zugestehen, jedoch eine uneingeschränkte individuelle Freiheit für regional untypische Gestaltung ausschließen, wo diese in öffentliche und private nachbarliche Belange einwirkt, in dem sie das Ortsbild negativ prägt.

Damit leisten gestalterische Vorschriften auch einen gewichtigen Beitrag zum Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander.

Um ökologische Komponenten in der Planung zu ermöglichen, können darüberhinaus folgende Abweichungen von den Gestaltungsfestsetzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- ökologische / energiesparende Dacheindeckungen z.B. für Solar Kollektoren
- Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung bei Durchführung einer Dachbegrünung
- vollflächige Holzverschalung der Hauptgebäude

8.4 Belange des Denkmalschutzes

Da archäologische Fundplätze im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten durch die Bauherren dem Lippischen Landesmuseum 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.5 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Detmold- Pivitsheide/Heidenoldendorf“. Die Wasserschutzgebietsverordnung steht der geplanten Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) nicht entgegen. Folgende Tatbestände unterliegen gemäß der v.g. Wasserschutzgebietsverordnung einer Genehmigungspflicht:

- Das Lagern und Ansammeln wassergefährdender Stoffe (z.B. flüssige Stoffe (Rohöle, Benzine, etc.) in Behältern mit einem Fassungsvermögen von mehr als 300 Liter). Sollte eine Lagerung wassergefährdender Stoffe erfolgen ist der Kreis Lippe zu beteiligen.
- Das Einleiten, Versickern oder Versenken von Abwasser in den Untergrund, in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden. Die Ausführung von Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien ist nicht genehmigungspflichtig.
- Bodeneingriffe von mehr als 3 m unter Gelände. Sollten Bodeneingriffe von mehr als 3 m unter Gelände als nötig erachtet werden, ist ein Verfahren nach Wasserschutzgebietsverordnung durchzuführen.
- Straßen, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, Park- oder Einstellanlagen für LKW oder mehr als 10 PKW.
Die Straße sind nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Ein Einbau von Recyclingmaterial ist ausgeschlossen. Vor Baubeginn sind dem Kreis Lippe (FG 4.5) Unterlagen mit Angaben über das einzubauende Material vorzulegen. Die Entwässerung der Straße muss im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren mit einbezogen werden.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9. Grünordnungsplanung

Sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 1 a BauGB die Stadt Detmold verpflichtet, in eigener Zuständigkeit im Planaufstellungsverfahren die Entscheidung über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessener Form innerhalb des Planverfahrens zu berücksichtigen, wird ein Grünordnungsplan* erarbeitet, der insbesondere die Eingriffsregelung gem. § 21 BNatSchG in die Planung einstellt.

* Stadt Detmold: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 01-59 „Hiddeser Berg - Süd“, Wolters Partner, Coesfeld, Stand Oktober 2004.

9.1 Art des Vorhabens

Wie unter Pkt. 7 beschrieben, ist westlich der Straße „Auf den Klippen“ eine einzeilige, eingeschossige Wohnbebauung mit Einzelhäusern geplant.

Entlang der westlichen Grenze der Grundstücke ist eine dichte Eingrünung vorgesehen, die den Übergang zum Freiraum markiert.

Im rückwärtigen Bereich der Bebauung „Auf den Klippen“ ist die Anlage einer Retentionsmulde vorgesehen, die sich – naturnah gestaltet – in den Ortsrand einfügt.

Der nördlich verlaufende Grünzug „Hiddeser Berg - Viethberg“ mit seinen erhaltenswerten Biotopstrukturen ist durch die Planung nicht betroffen.

9.2 Umwelterhebliche Auswirkungen der Planung

– Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber der geplanten Wohnnutzung und Bewertung

Die Prüfung der abiotischen (Geologie, Boden, Wasser, Klima, Luftthygiene) und biotischen (Biotope, Vegetation) Schutzgüter sowie des Orts- und Landschaftsbildes und Kultur- und Sachgüter nach allgemeingültigen, naturwissenschaftlich anerkannten Kriterien ergibt, dass mit der geplanten einzeiligen Wohnbebauung überwiegend geringe Beeinträchtigungsintensitäten zu erwarten sind.

Nur im Bereich der Bebauung sind für das Schutzgut Boden hohe Beeinträchtigungsintensitäten zu erwarten, da hier natürlich gewachsene Bodenprofile in Anspruch genommen werden, die nicht wiederherstellbar sind.

9.3 Grünplanerische Festsetzungen

Die im folgenden getroffenen Festsetzungen basieren auf der Bestandsaufnahme und Bewertung der durch die Planung betroffenen Schutzgüter im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung i.S.d. § 21 BNatSchG.

– Versickerung von Oberflächenwasser

Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, um somit die Grundwasserneubildungsrate zu erhöhen und den Abfluss des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet zu verringern.

– **Bepflanzung der privaten Gartenflächen**

Um eine naturnahe und strukturreiche Gestaltung der Gartenflächen sicherzustellen, werden die folgenden Festsetzungen zur Anpflanzung getroffen:

Zur Eingrünung der Baugrundstücke an der Straße „Auf den Klippen“ wird entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste (s. Anhang) zu bepflanzen ist.

Mindestens 50% der Vorgartenfläche (Bereich zwischen überbaubarer Fläche und der Straßenbegrenzungslinie) sowie 25 % der sonstigen Hausgartenfläche sind mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste (s. Anhang) zu bepflanzen. Dabei ist der im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke festgesetzte Pflanzstreifen nicht anzurechnen.

Je 150 qm Hausgartenfläche ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum (s. Anhang) zu pflanzen.

Die Erstellung der Pflanzungen hat entsprechend den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien zu erfolgen (DIN 18 916 und DIN 18919).

Die entsprechend den o.g. Festsetzungen zu erfolgende Bepflanzung der Hausgartenflächen ist auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher und Bäume sind nachzupflanzen.

– **Eingriffsregelung**

Mit der Inanspruchnahme der Freiflächen westlich der Straße „Auf den Klippen“ durch die Wohnbauflächenentwicklung ist planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 18 BNatSchG verbunden, da sich der Bereich zwischen der Straße „Auf den Klippen“ und der westlich liegenden Waldkante in dem rechtsgültigen Durchführungsplan Nr. 18-04 befindet und dort als Baufläche festgesetzt ist.

In dem Entwurf des Bebauungsplanes 01-59 „Hiddeser Berg – Süd“ wird die überbaubare Fläche sogar deutlich reduziert, so dass hier planungsrechtlich eine Verbesserung für Natur und Landschaft erzielt wird.

10. Verkehrliche Erschließung

10.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die Straße „Auf den Klippen“.

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung* wurde die Leistungsfähigkeit der Oberen Straße im Hinblick auf die mit der Erschließung weiterer Wohnbauflächen im Plangebiet und in dem angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 18-03 „Theodor-Heuss-Straße / Neue Wiese“ verbundene Verkehrszunahme untersucht.

Demnach besitzt die Obere Straße derzeit eine tägliche Gesamtbelastung von ca. 2.200 Kfz/24h (DTV), die sich durch die geplante Wohnbebauung auf ca. 2.475 Kfz/24h (DTV) erhöhen wird. Daraus resultiert in dem am stärksten belasteten Teilstück zwischen „Auf der Saalbreite“ und Theodor-Heuss-Straße eine Belastung in der Spitzenstunde von 248 Kfz/h.

Aufgrund ihrer Funktion und des regelmäßigen Busverkehrs ist die Obere Straße gem. EAE 85/95 als Sammelstraße des Typs SS 2 in Wohngebieten einzustufen, für die eine maximale Verkehrsbelastung von 500 Kfz/h möglich ist.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan 18-03 ist die Obere Straße dementsprechend mit einem Regelquerschnitt von 10,00 m festgesetzt.

Demnach würde die zukünftige Belastung der Oberen Straße auch nach Erschließung der Baugebiete östlich und westlich der Straße „Auf den Klippen“ deutlich unter der für diesen Straßentypus als städtebaulich verträglich eingestuften maximalen Belastung liegen.

Allerdings ist festzustellen, dass die Obere Straße im derzeitigen Ausbauzustand lediglich die Anforderungen an eine Anliegerstraße (Typ AS 2 nach EAE 85/95) erfüllt, für die eine maximale Belastung von 250 Kfz/h verträglich ist.

Diese Belastung wird in der Prognose nach Erschließung der Baugebiete 01-59 und 18-03.08 annähernd erreicht.

Um eine verkehrliche Überlastung der Oberen Straße langfristig zu vermeiden, soll diese aus Qualitäts- und Sicherheitserwägungen (Busverkehr, Schulweg) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 18-03 mit einem Regelquerschnitt von 10,00 m ausgebaut werden.

10.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, d. h. der private Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Um das Straßenbild in den Vorgärten und die Gartenzone im rück-

* Stadt Detmold, „Ausbau Obere Straße - Vorentwurf -“, Bearb.: Redeker GmbH, Ing.-Büro für Bauwesen und Umwelttechnik, März 2001

wärtigen Bereich nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abständen lt. BauO NRW der Bebauung zulässig sind. Damit werden Stellplätze im Vorgartenbereich grundsätzlich ausgeschlossen.

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Südlich des Plangebietes verkehrt auf der Oberen Straße die Buslinie 704, die die Anbindung des Plangebietes im Halbstundentakt sowohl mit dem Zentrum Hiddesens als auch mit dem Stadtzentrum Detmolds sicherstellt. Die nächsten Haltestellen befinden sich in einem Abstand von ca. 300 m an der Oberen Straße.

Darüberhinaus verkehrt auf der Friedrich-Ebert-Straße die Buslinie 703.

10.4 Rad- und Fußgängerverkehr

Der Grünzug nördlich des Plangebietes ist insgesamt ein rad- und fußläufig stark frequentierter Erholungsraum von ortsteilübergreifender Bedeutung.

In Verlängerung der Straße „Auf den Klippen“ wird durch einen in Nord-Süd Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg über den Höhenrücken des Viethbergs eine fußläufige Verbindung zum Stadtteil Detmold hergestellt.

Darüberhinaus verläuft auf dem Höhenrücken des Viethbergs und weiter auf der Straße „Auf den Klippen“ der sogenannte „Zedling-Wanderweg“ in West-Ost Richtung, der der Erholungsnutzung dient. Die Straße „Auf den Klippen“ ist ebenfalls ein Teilstück der überregionalen Radwegeverbindung R 1, die das Stadtgebiet Detmold von West nach Ost durchquert.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasser, Strom, Gas, (Wärme)

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch das bestehende Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Die Energieversorgung wird durch ein örtliches Versorgungsunternehmen hergestellt.

11.2 Abwasserentsorgung

– Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss des Plangebietes an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Auf den Klippen“. Die ordnungsgemäße Weiterleitung zur ZKA Detmold ist sichergestellt.

– Niederschlagswasser

Gem. § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Im Rahmen eines Bodengutachtens* wurde die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die im Plangebiet anstehenden Lockergesteine und darunterliegenden Festgesteine aufgrund der geringen Durchlässigkeitsbeiwerte (K_f -Wert ca. $< 1 \cdot 10^{-8}$) nicht für eine Niederschlagsversickerung geeignet sind. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt daher durch den Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Auf den Klippen“.

Der Kanalisationsvorentwurf** für den erweiterten Planungsraum kommt zu dem Ergebnis, dass ein zentrales Rückhaltebecken im Bereich des Bollweges zu erstellen ist, um eine effektive Reduzierung des Zuflusses zum Heidenbach als Vorfluter zu erreichen. Im Plangebiet selbst werden keine Rückhaltemaßnahmen zwingend gefordert. Die Stadt Detmold wird zeitnah ein Regenrückhaltebecken an der Einleitungsstelle Bollweg errichten. Die erforderlichen Flächen sind in städtischem Besitz. Trotz unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist der natürliche Wasserhaushalt und -kreislauf zu schützen und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren. Dieses Ziel kann durch vor Ort vorgenommene kleine Retentionsmaßnahmen, versickerungsg geeignete Pflasterflächen und durch die Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken erreicht werden.

Zur Rückhaltung und Ableitung des von den nördlich gelegenen Ackerflächen oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers wird westlich der Bauzeile „Auf den Klippen“ eine Retentionsmulde vorgesehen. Die Lage der Mulde ist durch den hier bestehenden Geländetiefpunkt situationsgebunden. Die erforderlichen Flächen werden

* Redeker GmbH, Ing.-Büro für Bauwesen und Umwelttechnik: Bebauungsplangebiet 01.59 „Hiddeser Berg-Süd“ und 18.03 „Theodor-Heuss-Str. / Neue Wiese“ in Detmold-Hiddesen - Bodengutachten zur Prüfung der Regenwasserversickerung - Projektnr.: 01-Su-120. März 2001.

** Redeker GmbH, Ing.-Büro für Bauwesen und Umwelttechnik: Erschließung der Bebauungsplangebiete 18.03 „Theodor-Heuss-Str. / Neue Wiese“ und 01.59 „Hiddeser Berg-Süd“ in Detmold-Hiddesen - Vorentwurf Kanalisation - Projektnr.: S46 0101 5. Oktober 2001. Oktober 2001.

gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

11.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch die Stadt Detmold.

11.4 Leitungstrassen

Entlang der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes verlaufen Erdgasleitungen der RWE Gas AG. Der Leitungsverlauf wird gem. § 9 (1) Nr.13 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Leitungen verlaufen in einem Schutzstreifen von 3,00 m bzw. 1,50 m (1,50 m bzw. 0,75 m beidseits der Leitungsachse), der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist.

Innerhalb dieses Schutzstreifens sind bauliche Anlagen jeder Art ausgeschlossen. Darüberhinaus sind Bodenauf- bzw. -abträge von mehr als 0,2 m sowie die Pflanzung von Bäumen in diesem Streifen unzulässig. Die Anlage von Grundstückszufahrten über den Schutzstreifen sowie eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern ist grundsätzlich möglich, ist allerdings mit der RWE Gas AG abzustimmen.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Die Ableitung des in der geplanten Retentionsmulde (s. Pkt. 11.2) anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an das in der Straße „Auf den Klippen“ vorhandene Kanalisationsnetz.

Zur Sicherung der notwendigen Leitungstrasse wird ein Leitungsrecht für die Stadt Detmold festgesetzt.

12. Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Unmittelbar östlich des Plangebietes befinden sich die Flächen des ehemaligen Betonwerkes Sander, die im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes 18-03 als Wohnbauflächen entwickelt werden. Nach Aufgabe der industriellen Nutzung wurden dort Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Nach Abschluss der Sanierungsmassnahmen geht von diesen Flächen keine Gefahr für die im Bebauungsplan 01-59 angrenzend geplante Wohnbebauung aus.

Darüberhinaus befinden sich im Umfeld des Bebauungsplanes insgesamt zwei Altablagerungen, deren Auswirkungen auf die Umgebung

im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung* hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung geprüft wurden.

Dabei konnte festgestellt werden, dass von der Altablagerung 6674019 MB78 ca. 350 m nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mögliche Beeinträchtigungen für das Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Die ca. 110 m nordöstlich des Plangebietes an der Straße „Auf den Klippen“ liegende Altablagerung (laufende Nr. 72/4019 aus städtischem Altlastenkataster) wurde im Rahmen der Untersuchung neu lokalisiert. Die ca. 1.200 qm große Fläche mit einer max. Ablagerungstiefe von 1,8 m liegt nördlich der Straße „Auf den Klippen“ in einem heute als Pferdeweide genutzten Bereich. Die Altablagerung wird in Folge dieser Untersuchung auch erstmalig in das offizielle Altlastenkataster des Kreises Lippe aufgenommen.

Die durchgeführten Untersuchungen der möglichen Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser und die bestehende Nutzung wurde entsprechend der Bestimmungen der BBodSchV durchgeführt. Insgesamt kommt der Gutachter zu der Aussage, dass eine Gefährdung bei einem Fortbestand der derzeitigen Nutzung und insbesondere bei der beschränkten Zugänglichkeit aufgrund der Verpachtung nicht vorhanden ist.

Bei einer Nutzungsänderung nach Aufgabe der bestehenden Verpachtung hat ein Austausch des Bodenhorizonts bis 0,35 m zu erfolgen. Alternativ kann eine Auffüllung unbelasteten Bodenmaterials durchgeführt und eine Nutzungsbeschränkung für landwirtschaftliche und gärtnerische Folgenutzungen ausgesprochen werden.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Versiegelung durch die kleinräumige einzelilige Bebauung an der Straße „Auf den Klippen“ wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,2 auf das Notwendigste begrenzt.

Der nördlich des Plangebietes gelegene Grünzug mit dem dort vorhandenen Muschelkalkhöhenrücken wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

12.3 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Mit der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung sind kleinräumig Eingriffe in die natürlich gewachsenen Bodenprofile zu erwarten.

* DEKRA, Standort Bielefeld: Gutachten zur Erstellung einer Gefährdungsabschätzung für Umgebungslasten im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne 01-59 und 18-03.08 der Stadt Detmold. Bielefeld Oktober 2001

Weitere nachteilige Bodenveränderungen werden durch das Entwicklungsziel der Freiraum- und Grünzugserhaltung vermieden.

13. Erschließungskosten

In Verbindung mit der Entwicklung der Bauflächen westlich und östlich (8. Änderung des Bebauungsplanes 18-03) der Straße „Auf den Klippen“ soll diese im Bereich des Plangebietes der 8. Änderung des Bebauungsplanes 18-03 ausgebaut werden.

Hierbei ist zur Zeit ein Vorfinanzierungsvertrag zwischen dem Eigentümer der Flächen östlich der Straße „Auf den Klippen“ und der Stadt Detmold angedacht.

Die Kosten für die geplante Retentionsmulde am westlichen Rand des Plangebietes betragen ca. 25.000 EUR. Aufgrund der vorhandenen Erschließungs- und Abrechnungssituation können diese Kosten nicht über die Erschließungsbeiträge refinanziert werden. Mit den durch die Retentionsmulde geschützten Eigentümern im Plangebiet wird daher ein Erschließungsvertrag geschlossen, der Herstellung und Unterhaltung der Anlage (Retentionsmulde und Anschlussleitung an den Regenwasserkanal) regelt.

14. Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,14 ha	-	100,0 %
davon:			
• Reines Wohngebiet	1,09 ha	-	95,6 %
• Flächen f. d. Ver- und Entsorgung	0,05 ha	-	4,4 %

15. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

Zur Bildung selbständig bebaubarer Grundstücke ist in Teilbereichen eine bedingte Grundstücksneuordnung auf freiwilliger Basis erforderlich.

Erstellt für die Stadt Detmold
Coesfeld, im November 2005

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
48653 Coesfeld

Pflanzliste

Geeignete kleine und mittelgroße Laubbäume für Hausgärten

Höhe und Breite < 10 - 20 m

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i> „ <i>Stricta</i> “	Eingrifflicher Weißdorn (Sorte)
<i>Crataegus laevigata</i> „ <i>Paul's Scarlet</i> “	Zweigrifflicher Weißdorn (Sorte)
<i>Malus domestica</i>	Apfelnurtsorte
<i>Pyrus domestica</i>	Birnenkultursorte
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Geeignete Sträucher für Vorgärten und Hausgärten

Str., 2 x verpflanzt, 60 - 100

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix carpea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Virburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Virburnum opulus</i>	Wasserschneeball