

**Begründung zum Bebauungsplan 12-04 "Echternkampstraße/Röttersiek",
9. vereinfachte Änderung**

Ortsteil: Spork-Eichholz
Änderungsgebiet: Flurstücke 1121 teilweise und 1189 teilweise, nord-westlich der Straße "Röttersiek"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Änderungsgebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Spork-Eichholz, Flur 1, Flurstück 1121 teilweise
und Gemarkung Spork-Eichholz, Flur 1, Flurstück 1189 teilweise.

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 inklusive Festlegungsriss
- den Textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 24.11.2004

Entwurfsbeschluss vom 12.03.2008

Entwurfsoffenlegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 07.04.2008 bis 07.05.2008

Für das Änderungsverfahren wird das vereinfachte Planaufstellungsverfahren gem. § 13 BauGB angewendet, da durch die geplante Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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 Änderungsgebiet als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,72 ha große Änderungsgebiet "Wohnbauflächen" dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der bau-

lichen Nutzung entspricht dieser Darstellung. Die übrigen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Wald steht dieser Darstellung nicht entgegen. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Für das Änderungsgebiet liegt der Verwaltung ein Antrag auf Bebauungsplanänderung vor. Das städtebauliche Konzept des bestehenden Bebauungsplanes sieht für das Änderungsgebiet vier bebaubare Flächen vor, die in einer Flucht mit den sich gegenüber befindlichen und den südlich angrenzenden, bereits bestehenden Gebäuden angeordnet sind.

Der Antragsteller schlägt eine Bebauung parallel zur Straße „Röttersiek“ mit größerem Abstand zum angrenzenden Gewässer vor. Der grundsätzliche Gebietscharakter wird durch die geplante Änderung nicht berührt.

Direkt an den Baugrenzen grenzt der als Landschaftsschutzgebiet festgesetzte Siekbereich. In diesem Siekbereich verläuft das Gewässer II. Ordnung mit der stadtinternen Nummer 84, der Röttersiek. Aus heutiger Sicht sind die ökologischen und wasserwirtschaftlichen Belange des Wasserlaufs und des Siekbereiches im rechtskräftigen Bebauungsplan 12-04 innerhalb des Änderungsgebietes nicht ausreichend berücksichtigt worden. Deshalb soll der vorliegende Antrag zum Anlass genommen werden, den Bebauungsplan zu ändern und den Siekbereich konzeptionell in die Planung einzubeziehen.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Osten des Detmolder Stadtgebietes im Ortsteil Spork-Eichholz. Das direkte Umfeld ist im Norden, Süden und Osten durch Wohnbebauung, vor allem durch Reihen- und Doppelhausbebauung, geprägt. Im Westen grenzt eine Streuobstwiese an.

Das Änderungsgebiet selbst ist unbebaut. Der Bereich östlich des Siekbereiches wird momentan als Feld/Wiese, der westliche Bereich als Spazier- und Erholungsgebiet genutzt.

Es fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 150 m ü. NN auf ca. 141 m ü. NN ab.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Straße „Röttersiek“ erschlossen, welche direkt an das Änderungsgebiet angrenzt.

Die rechtsverbindlichen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen für den Änderungsbereich vier bebaubare Flächen in L-Form (Eckausbildung) mit Satteldach in einem Allgemeinen Wohngebiet vor, die in einer Flucht mit den sich gegenüber befindlichen und den südlich angrenzenden, bereits bestehenden Gebäuden angeordnet sind.

An das Allgemeine Wohngebiet grenzt im Nordwesten Fläche für die Forstwirtschaft (Wald) an, die als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet ist. Am äußeren Rand im Nordwesten des Änderungsgebietes verläuft ein Fußweg, festgesetzt als Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

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.

Unter Beachtung der besonderen topographischen Lage und der ökologisch wertvollen, landschaftsgeschützten Umgebung soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Schonung des Freiraumes (Innenentwicklung vor Außenentwicklung),
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Eigentumsbildung.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Darstellung eines Fußweges, festgesetzt als Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit, bleibt bestehen und wurde lediglich zeichnerisch an die heutige örtliche Lage angepasst.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

7.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Vegetations- bzw. Uferrandstreifen des Siekbereiches indem das Gewässer II. Ordnung mit der stadtinternen Nummer 84, der Röttersiek, verläuft, darf aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Belangen in seinem Bestand nicht verändert werden. Insbesondere sind in diesem Bereich Geländeanfüllungen jeglicher Art nicht zulässig. Bereits eine minimale Geländeanfüllung oder massive Befestigungen aufgrund von baulichen Anlagen würde die schon jetzt vorhandene steile Böschungsneigung des Röttersiekbaches verschärfen. Außerdem muss sich der Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern ungestört entwickeln können. Eine dauerhafte Erhaltung des Siekbereichs wird durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gewährleistet.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Änderungsgebiet 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 in den öffentlichen Verkehrsflächen.

In einer Entfernung von 300 m zum Änderungsgebiet befinden sich 18 Löschwasserentnahmestellen. Davon sind Löschwasserentnahmestellen mit einer Durchflussmenge von >1600 l/min aus dem Trinkwassernetz in unmittelbarer Nähe. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt werden.

9.2 Niederschlagswasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Die Abwassermenge soll durch Retentionsmaßnahmen minimiert werden.

Es sollen Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, zum Waschen etc. angestrebt werden. Der Überlauf der Zis-

terne ist an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße „Röttersiek“ anzuschließen.

10 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrassen auf Nutzung und Bebauung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan eingezeichnete KV-Leitung ist nicht mehr vorhanden. Im Änderungsgebiet sind keine zu berücksichtigenden Leitungstrassen bekannt.

11 Immissionsschutz

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist ausschließlich durch nicht störende Nutzungen geprägt. Die Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr sind so gering, dass aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen nicht getroffen werden müssen.

Vom Änderungsbereich selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs aus.

Durch die 9. vereinfachte Änderung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

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

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Im Umfeld des Änderungsgebietes sind versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Brachflächen für eine Wiedernutzung nicht vorhanden.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Änderungsgebiet sind schutzwürdige Böden nicht bekannt.

12.4 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 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Die Anfertigung eines Umweltberichts entfällt.

14 Erschließungskosten

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

15 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca. 0,72 ha	~ 100,0 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,27 ha	~ 37,5 %
Fläche für Wald	ca. 0,45 ha	~ 62,5 %

16 Bodenordnung

Alle im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, im Juni 2008