

Begründung

zum Bebauungsplan

12-04 „Echternkampstraße/Röttersiek“

10. vereinfachte Änderung

Begründung zum Bebauungsplan 12-04 „Echternkampstraße/Röttersiek“, 10. vereinfachte Änderung

Ortsteil: Spork-Eichholz
Änderungsgebiet: Flurstücke 628 (teilweise), 689 (teilweise), 753, 1247 (ehem. 627) und 1259 ,
nördlich der Straße Am Eichenpohl, westlich der Rödlinghauser Straße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet umfasst folgende Flurstücke.

Gemarkung Spork-Eichholz, Flur 1, Flurstücke 753, 628 (teilweise), 689 (teilweise), 1247 (ehem. 627) und 1259.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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 08.12.2004

Entwurfsbeschluss und Plangebietsänderung am 07.10.2009

Entwurfsoffenlegung vom 20.10.2009 bis 20.11.2009

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 Änderungsbereich entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,3 ha große Änderungsgebiet "Wohnbaufläche" dar. Die im Änderungsbereich festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet im Norden, im Süden, im Osten und im Westen an Wohnbaufläche an.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

In dem seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die im Bereich der aktuellen Änderung verlaufende 30-KV-Freileitung des Energieversorgungsunternehmens planungsrechtlich gesichert. An dieser Trasse orientierten sich die Grenzen der nicht zu bebauenden Flächen. Diese Leitung wurde entlang der Straße „Am Eichenpohl“ im Mai 2003 verkabelt, sodass jetzt die Möglichkeit besteht, die Baugrenze in dem Bereich so zu ändern, dass eine zusätzliche Baufläche auf der Parzelle 628 entsteht, und für die bestehende Bebauung innerhalb des Änderungsgebietes eine Erweiterungsmöglichkeit besteht.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Süden des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden, im Süden, im Osten und im Westen durch Wohnbebauung geprägt.

Das Änderungsgebiet selbst ist bis auf die durch die aktuelle Änderung geschaffene Baufläche bebaut.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Straße Am Eichenpohl und der Rödlinghauser Straße erschlossen.

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.

Die planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 12-04 übernommen bzw. ergänzt.

8 Verkehrliche Erschließung

Die neu entstehende Baufläche im nördlichen Bereich des Flurstücks 628 liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Erschließung kann nur über Privatgrundstücke erfolgen und wird durch ein Geh- Fahr und Leitungsrecht in Richtung der Straße Am Eichenpohl abgesichert.

9 Ver- und Entsorgung

Die neu entstehende Baufläche im nördlichen Bereich des Flurstücks 628 liegt nicht an öffentlichen Erschließungsanlagen (Straße und Kanal). Die Ver- und Entsorgung ist über Privatgrundstücke zu führen und muss durch privatrechtliche Regelungen abgesichert werden. Anschlussmöglichkeiten für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen an öffentliche Netze bestehen in der Straße Am Eichenpohl.

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Schmutzwasser wird durch die öffentlichen Kanäle der Zentralkläranlage Detmold zugeführt. Löschwasser steht aus dem Trinkwassernetz in ausreichender Menge mit 1600l/min zur Verfügung.

9.4 Abfallbeseitigung

Im Änderungsgebiet erfolgt die Abfallbeseitigung über die Straßen Am Eichenpohl bzw. Rödlinghauser Straße. Die Anlieger von Privatwegen haben ihre Müllbehälter bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzubringen

10 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrassen auf Nutzung und Bebauung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan eingezeichnete KV-Leitung ist nicht mehr vorhanden. Der Regenwasser- bzw. Schmutzwasserkanal im Bereich der Parzelle 1259 wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen gesichert.

Auf durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gekennzeichneten Flächen dürfen für die Dauer des Bestehens sämtlicher Leitungen 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 Bepflanzungen im Trassenbereich der Leitung oder deren Schutzstreifen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit den Leitungsträgern erfolgen.

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 10. vereinfachte Änderung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Die Kommune hat das Problem „Bodenbelastungen“ in den einzelnen Fachplanungen abschließend zu behandeln. (Verlagerung vom F-Plan in die B-Pläne möglich)

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

12.4 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 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anfertigung eines Umweltberichtes gem. § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

14 Erschließungskosten

Die Erweiterung des städtischen Kanalsystems bzw. der Anschluss an das städtische Kanalsystem über private Grundstücke wird durch einen privaten Erschließungsvertrag geregelt. Durch die vereinf. Änderung entstehen keine Erschließungskosten für die Stadt Detmold.

15 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca. 0,3 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,3 ha