

Begründung

Vorhaben und Erschließungsplan (V + E-Plan) Nr. 12 - 10, "Heckenweg"

Ortsteil: Spork-Eichholz
Satzungsteil: Gemarkung Spork-Eichholz, Flur 4
Flurstück 272, südliche Thüringer Straße
westl. Heckenweg
Flurstück 273, Heckenweg

Einleitungsbeschuß des Satzungsverfahrens vom 16.06.1995

1. Anlaß und Zielsetzung des Vorhaben und Erschließungsplanes

Eine Vielzahl von Bauwünschen kann derzeit in Detmold nicht realisiert werden, da es an planungsrechtlich gesicherten und erschlossenen Baugrundstücken fehlt. Der V + E-Plan wird aufgestellt, um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken.

Zielsetzung des V + E-Planes "Heckenweg" ist demnach die Bereitstellung von Wohnbauland. Vorgesehen ist eine Wohnbebauung aus 4 Häusern zu je 3 x 5 WE und 1 x 10 WE, in denen für max. 25 Haushalte Wohnraum zur Verfügung gestellt werden soll.

Das geplante Baugebiet ergänzt die Bebauung, die sich nördlich parallel zur Thüringer Str. befindet. Das Baugebiet ist somit als Arrondierung einer vorhandenen Bebauung einzustufen, die mit relativ geringem Erschließungsaufwand an vorhandene Straßen und Leitungsnetze angeschlossen werden kann.

2. Anpassung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan 12-10 als Fläche für Gemeindebedarf, bzw. als Sonderbaufläche ausgewiesen. Zur Weiternutzung dieser Fläche ist eine Flächennutzungsplanänderung Nr. 121 Heckenweg angestrebt um hier eine Entwicklung hinsichtlich der Wohnbaufläche zu erwirken. Die Flächennutzungsplanänderung ist durchgeführt. Sie ist beschlossen und im Dezember 95 im Kreisblatt, veröffentlicht. Sie ist damit 1 Tag nach Erscheinen rechtskräftig.

Nach Schließung des V + E-Planes wird der B-Plan nur im Satzungsgebiet aufgehoben.

3. Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 4.600 m² befindet sich an der Thüringer Straße, Ecke Heckenweg, östlich der Eisenbahnlinie Herford-Altenbeken im südlichen Gemeindegebiet von Detmold (Gemarkung Spork-Eichholz, Flur 4, Flurstück 272).

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Übergang der Naturräume "Bielefelder Osning" (530), Untereinheit "Pivitsheider Berge" (530.02) und "Lipper Bergland" (364), Untereinheit "Werre-Hügelland" (364.30). Es ist ein Teil des Vorlandes des Teutoburger Waldes.

Das Plangebiet grenzt im nördlichen Teil direkt an offene Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der südwestliche Teil des Planungsgebietes öffnet sich ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Flächen. Südöstlich wird das Gebiet durch eine Bahnlinie begrenzt.

4. Städtebauliches Nutzungskonzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gem. § 3 (3) BauN-VO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da entsprechende Nutzungen dem Charakter des Wohngebietes zuwiderlaufen würden und entsprechende Einrichtung im Dorfkern in ausreichender Anzahl und Qualität vorhanden sind.

Bei der Festsetzung der zulässigen Nutzungsintensität (Art und Maß der baulichen Nutzung) wurden folgende Faktoren beachtet:

1. Lage des Plangebietes im Randbereich zwischen bestehender, neuzeitlicher Ortsrandbebauung und freier Landschaft,
2. vorhandene topographische Situation und Exposition,
3. bereits bestehende Art und Maß der Nutzung im nördlich gelegenen, direkt anschließenden, Wohnbereich.

¹ Die Lage des Plangebietes am Ortsrandbereich machen es erforderlich, die Baumassen der zu erstellenden Baukörper zu beschränken.

Dadurch wird der Übergang zur freien Landschaft gewährleistet. Gemeinsam mit der vorgesehenen Heckenpflanzung an der südwestlichen Grenze des Plangebietes, wird der Ortsrand, alten dörflichen Vorbildern folgend, durch Vegetation betont.

Die festgesetzte Ersatzpflanzung im südlichen Teil des Plangebietes dient der ökologischen Verknüpfung bestehender Grünflächen mit dem umgebenden Landschaftsraum.

Die Verpflichtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden lt. § 1 (5) BauGB erfordert eine Beschränkung der Grundstücksgröße auf eine GRZ von 0,3.

4.2 Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen hinsichtlich der Dachlandschaft orientieren sich an der topographischen Lage und den, direkt nördlich des Plangebietes gelegenen, vorhandenen Dachformen und Dachneigungen. Satteldächer mit grauen Dachpfannen stellen für den Ortsteil Spork-Eichholz die am weitesten verbreitete Dachform dar. Jedoch wird hier angestrebt, zur Abschließung des Ortsbildes, auch durch die Farbe der Dachpfannen, hier ziegelrot, einen natürlichen Abschluß hervorzuheben.

Die hangparallele Firstrichtung sowie die Beschränkungen hinsichtlich Dachaufbauten und Dacheinschnitten, sollen den visuellen Eingriff in das Landschaftsbild der Pivitsheider Berge sowie in das Ortsbild Spork-Eichholz möglichst gering halten. Die zulässigen Dachneigungen ermöglichen einen Ausbau des Daches und damit eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Ausnutzung des Baugebietes.

Aus Gründen des Umweltschutzes werden Solaranlagen grundsätzlich im vorgegebenen Umfang zugelassen.

Zur Erhaltung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes wurden auch konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Außenwände und der Anbringung von Antennen- und Satellitenanlagen getroffen. Nebengebäude sollen mit den Hauptgebäuden eine harmonische, gestalterische Einheit bilden. Weitere Anregung zur Gestaltung enthält auch der Grünordnungsplan des Büros K. Otmer, Landschafts- und Freiraumplanung, Bad Meinberger Straße 1, 32760 Detmold. Dieser Plan beinhaltet auch die Forderung nach einer 5 m breiten Hecke zur Schließung des Biotop, Ortsrand, um auch hier eine Zerstückelung zu vermeiden und das Ortsbild abzuschließen, als Überleitung in die landschaftliche Nutzfläche.

5. Erschließung des Plangebietes

Die äußere Anbindung des Plangebietes und die Anbindung an den Ortskern von Spork-Eichholz /Detmold erfolgt über den "Heckenweg" und die "Thüringer Straße".

Das Wohngebiet ist als Tempo 30 Zone verkehrstechnisch erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt an der B 239 über Busverkehrslinien der Ost-Westfalen GmbH ab Haltestelle "Dreier Krug" und "Aldi Markt" mit den Linien 356 Richtung Blomberg/Paderborn und den Linien 772/776 Richtung Barntrup/Bahnhof/Steinheim und Detmold Innenstadt.

Die Versorgung des Wohngebietes mit Bolz- und Spielplätzen ist mehr als ausreichend. Es liegt je 1 Spielplatz an der "Friesenstr." und "Auf dem Helpup". Ein Bolzplatz mit festinstallierten Fußballtoren befindet sich am Heckenweg.

Die Handwerksbau AG schafft dazu noch eine Spielplatzfläche für Kinder bis zu 12 Jahren auf dem Baugrundstück. So sind Sichtbeziehungen zu spielenden Kleinkindern und andere Spielmöglichkeiten in ausreichender Weise gestaltet.

6. Bewertung des Vorhabens

Die geplanten Wohngebäude schließen an bereits vorhandene, ähnlich strukturierte Wohnbauflächen an. Das Landschaftsbild erfährt daher durch die Realisierung des Vorhabens keine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung.

Es werden des weiteren keine empfindlichen oder besonders schützenswerten Biotope oder Arten durch das Vorhaben betroffen.

Durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. der Versickerung von Regenwasser, Fassadenbegrünung und Pflanzung von Gehölzen können einige der mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen reduziert werden.

Der Verlust des Bodenkörpers durch die Bebauung sowie die Möglichkeit der Beeinträchtigung des Bodens und des Wasserhaushaltes durch unkontrolliert austretende Kraft- und Schmierstoffe und andere Schadstoffe bleiben jedoch als ständige oder potentielle Beeinträchtigung des Naturhaushaltes bestehen.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes als mäßig einzustufen sind.

6.1 Ökologische Bilanzierung des Vorhabens mit den Festsetzungen des GOP

6.1.2 Methodischer Ansatz zur Bilanzierung des Vorhabens

Das Bauvorhaben stellt keinen Eingriff im Sinne des § 4 LG NW dar (s. auch § 8a (2) BNatSchG).

Für das geplante Vorhaben entfällt daher nach den Bestimmungen des nordrhein-westfälischen Landschaftsgesetzes der Nachweis über die vollständige Kompensation der durch das Vorhaben hervorgerufenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Dennoch gelten auch für dieses Vorhaben die Ziele und Grundsätze wie sie in den §§ 1 und 2 des LG NW und im § 1 des BauGB aufgeführt sind. Daher können die Maßnahmen zur Kompensation der Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch die Bebauung nur auf dem für das Vorhaben vorgesehenen Flächen erfolgen, da darüber hinaus kein Anspruch auf Ausgleich oder Ersatz besteht.

Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten sollte daher versucht werden in Anlehnung an den § 4 LG NW und § 1 der Verordnung zur Durchführung des LG einen Ausgleich des "Eingriffs" zu erreichen. Dieser ist erreicht, wenn keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt.

In § 1 der Verordnung zur Durchführung des LG sind dazu folgende Maßnahmen aufgeführt:

- naturnahe Gestaltung der nicht versiegelten Fläche insbesondere durch Wiesen sowie die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen aus heimischen Arten,
- Begrünung von mindestens der Hälfte der Fassaden oder Dachflächen,
- Versickerung von mindestens 50 % des auf der Fläche anfallenden Oberflächenwassers,
- Entsiegelung der verbleibenden Freifläche eines überwiegend versiegelten Grundstücks.

Flächenbilanz

Überbaute Flächen:

Vollversiegelte Flächen

Gebäude

Teilversiegelte Flächen

1200 m²

Stellplätze

475 m²

Zufahrten

435 m²

Wohnwege

500 m²

Überbaute Flächen insgesamt

2610 m²

Grünflächen:

Heckenpflanzung

ca. 360 m²

Stellplatzbepflanzung

9 Bäume I. und II. Ordnung

Strauchbepflanzung ca. 10 m²

Fassadenbepflanzung

ca. 140 lfm

Sonstige Bepflanzungen

Baumpflanzungen

14 Bäume I. und II. Ordnung

Strauchpflanzungen

ca. 100 m²

Rasenansaat

ca. 600 m²

Versickerungsmulden (ca. 210 m²)

Bepflanzung

Ansaat Extensivrasen

ca. 50 m²

Uferrandstreifen (ca. 475 m²)

ca. 160 m²

Ufergehölzpflanzung

ca. 380 m²

Grünflächen insgesamt (ohne Baumscheiben)

1900 m²

6.1.3 Arten- und Biotopschutz

Als Kompensation für die Teilüberbauung der Fläche wird die Pflanzung einer Hecke an der südlichen Grenze des Gebietes sowie die Pflanzung von Gehölzen auf den Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplatzbepflanzung) und der Fläche zwischen den Gebäuden (Abstandsflächen) gewertet. Des weiteren kann durch eine extensive Pflege aller nicht ständig beanspruchten Rasenflächen eine ökologische Aufwertung der Flächen erzielt werden.

Die Verbindung zu anderen Gehölzpflanzungen (Bahndamm, Hecken) wird durch die Heckenpflanzung ebenfalls erreicht (Biotopvernetzung).

Neben der Schutzfunktion für die angrenzenden Flächen besitzt eine Hecke (Gehölzpflanzung) vielfältige Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie steigert das biotische Potential einer Landschaft durch die Erhöhung der Diversität, d.h. der Vielfalt an Lebensräumen und Organismen (WILMANN 1984).

Eine vielfältig strukturierte Gehölzpflanzung (Hecke) hat nach BLAB (1986) und NOEAK (1987) folgende ökologische Funktionen:

- Ansitz- und Singwarte für Vögel
- Deckung und Schutz vor Witterung, Feinden und Bewirtschaftung
- Überwinterungsquartier für Offenlandbewohner
- Ganz- oder elementare Teillebensstätte
- Erhöhung der Strukturvielfalt im offenen Gelände
- Vernetzungs- und Ausbreitungsstruktur
- Wind- und Emissionsschutz

6.1.4 Biotisches Ertragspotential (Boden)

Die Beeinträchtigung bisher biologisch aktiver Bodenoberfläche durch Überbauung kann durch Verbesserung der Lebensbedingungen der Bodenorganismen im Zuge der Extensivierung erfolgen.

Im vorliegenden Fall wird dies durch eine dauerhafte Bepflanzung realisiert, die eine weitgehende extensive Bewirtschaftung der bepflanzten Fläche einschließt. Die an der südlichen Grenze angelegte Hecke wirkt dabei als Pufferzone gegen Nährstoff- und Pestizideintrag von weiter oberhalb gelegenen Ackerflächen.

6.1.5 Wasserdargebotspotential

Die Beeinträchtigung der Filterfunktion des Bodens und der natürlichen Versickerung des Oberflächenwassers durch die Flächenversiegelung wird durch die Materialwahl für Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie durch die Anlage von Versickerungsmulden kompensiert.

Bei der Wahl der Beläge für Wege, Stellplätze und Zufahrten sollen weitgehend durchlässige Materialien verwendet werden, sodaß ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle versickern kann.

Das von den versiegelten Flächen (Gebäude) anfallende Oberflächenwasser wird in ein Muldensystem geleitet und kann dort teilweise zurückgehalten und versickert werden. Durch die o.g. Maßnahmen können mindestens 50% des anfallenden Oberflächenwassers auf der zur Verfügung stehenden Fläche versickert werden (siehe hierzu auch SIEKER/HARMS 1988).

Die Aufwertung des namenlosen Wasserlaufs durch Gehölzpflanzungen kann ebenfalls als weiterer Ausgleich in Bezug auf das Wasserdargebotspotential gewertet werden.

6.1.6 Klimatisches Regenerationspotential

Die Kompensation für die Beeinträchtigung des klimatischen Regenerationspotentials wird durch die Erhöhung der klimatisch wirksamen Grünstrukturen erzielt. Hierzu zählen die Randpflanzung, die Stellplatzbepflanzung, die Ufergehölzpflanzung, die sonstigen Bepflanzungen und die Fassadenbegrünung. Diese können folgende klimatische und lufthygienische Funktionen übernehmen:

- Temperatursenkung
- Erhöhung der Luftfeuchte
- Staubfilterung
- Sauerstoffproduktion

6.1.7 Landschaftsbild / Erholungspotential

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden zum einen durch die Gehölzpflanzung an der südlichen Grenze des Baugebietes kompensiert. Durch diese Gehölzpflanzung wird ein derzeit nicht vorhandener Übergang zur sog. freien Landschaft geschaffen.

Zum anderen können die übrigen Gehölzpflanzungen und die naturnahe Bepflanzung als Aufwertung des Landschaftsbildes und somit als Kompensation angesehen werden.

6.1.8 Zusammenfassung

In dem Grünordnungsplan, Detmold, Gemarkung Spork-Eichholz, Flur 4, Thüringer Straße und Heckenweg, werden der derzeitige landschaftliche Zustand und die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, welche im Hinblick auf das Vorhaben auftreten können sowie die notwendigen Maßnahmen zur Minimierung der durch das Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen ermittelt.

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem stark durch anthropogene Nutzung geprägten Raum. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist eine brachgefallene Grünfläche. Die östliche Grenze des Grünlandes wird durch einen namenlosen, naturfernen Wasserlauf gebildet. Nördlich und nordöstlich des Geländes schließt sich Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau II-III stockig und Zweifamilienhäuser) und südöstlich der Friedhof an. Im Süden des für die Bebauung vorgesehenen Geländes finden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Übergang zur sog. freien Landschaft). Im Westen bildet der Heckenweg bzw. der Bahndamm die räumliche Grenze.

Das Vorhaben umfaßt auf einer ca. 4600 m² großen Fläche den Bau von fünf Wohnhäusern in Geschossbauweise mit insgesamt 25 Wohneinheiten. Hierfür werden ca. 1200 m², das sind rd. 26%, der Fläche überbaut.

Es sind 38 Stellplätze (475 m²), vorgesehen. Einschließlich der Zufahrten (ca. 435 m²) werden für die Verkehrsfläche rd. 20% der Fläche überbaut.

Die Erschließung der Wohngebäude soll über fußläufige Verbindungen (Wohnwege) erfolgen. Hierfür werden ca. 500 m², rd. 11% der Fläche benötigt.

Zur Kompensation der durch das Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen soll zum einen an der südlichen Grundstücksgrenze eine ca. 5 m breite Hecke angelegt werden. Zum anderen sollen die Flächen für den ruhenden Verkehr durchgrünt werden (je 4 Stellplätze 1 Baum). Zufahrten, Stellplätze und Wege sollen mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Dränfugenpflaster befestigt werden. Am namenlosen Wasserlauf soll eine Ufergehölzpflanzung angelegt werden. Ferner sind auf dem Gelände bepflanzte Versickerungsmulden für das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Flächen anzulegen. Die restlichen Freiflächen sollen entweder bepflanzt oder eingesät werden.

Durch die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen werden die durch das Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild weitgehend reduziert und kompensiert.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Spork-Eichholz und der ausreichenden Entfernung zur lärmimmitierenden Eisenbahntrasse einspurig sind keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Die Bahnstrecke wird von einem Personen-Eilzug und einer Regionalbahn benutzt.

8. Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser und Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert und liegt am Plangebiet vor. Der Wassergraben entlang der Thüringer Straße wird, in Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Detmold, in die jährliche Gewässerunterhaltung aufgenommen. Die Handwerksbau AG verpflichtet sich zur Gestattung der Arbeiten, die nötig sind zur Pflege des Gewässers.

Zur Ableitung des Regenwassers ist eine dazugehörige Einleitung über Regenrückhaltbecken vorgesehen.

9. Altlasten

Altablagerungen sind im oder am Planungsgebiet nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Die im Planungsgebiet vorhandene Nutzung als Acker ergibt auch keine Anhaltspunkte für einen entsprechenden Altablagerungsverdacht.

10. Flächenbilanz

WR	0,319 ha	63 %
davon:		
überbaut	0,12 ha	24 %
Grünfläche	0,199 ha	39 % Grünfläche
Verkehrsflächen, Heckenweg	0,137 ha	27 %
Erschließungswege, (Wohnwege)	0,05 ha	10 %
Gesamtfläche:	<u>0,506 ha</u>	<u>100 %</u>

11. Zusammenfassung

Die Stadt Detmold wendet hier vordergründig das Planungsinstrument Vorhaben und Erschließungsplan nach Paragraph 7, Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz an, um zügig und schlüssig an dieser Fläche des Heckenweges die Erschließung und Erschaffung von Wohnraum, 25 Wohnungen im Mietwohnungsbau zu ermöglichen.

In vielen gemeinsamen Gesprächen wurden die einzelnen o.a. Parameter festgelegt um im Einklang mit der Natur und der Gestaltung eines abgeschlossenen Ortsbildes und Abgrenzung zum Freiraum eine harmonische Lösung zu erarbeiten. Der Rat der Stadt Detmold hat in seiner Sitzung am 16.06.1994 den Einleitungsbeschuß für dieses Vorhaben und Erschließungsplan gefaßt.

Die Handwerksbau AG, Dortmund schließt mit der Stadt Detmold einen Durchführungsvertrag, indem sich der Investor, Handwerksbau AG, zur Realisierung dieses Vorhabens, einschließlich der notwendigen Erschließung entsprechend dem Vorhaben und Erschließungsplan innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Die Handwerksbau AG erwirbt dieses Grundstück zum Bau von 25 Mietwohnungen, so ist hier jederzeit gewährleistet, daß die gesamte Fläche gärtnerisch unterhalten wird und eine Betreuung der 25 Mietwohnungen gewährleistet ist. Hierzu wird seitens der Handwerksbau AG ein Hausverwalter eingesetzt.

Dortmund, 27.09.1995
me-rei

Handwerksbau
Aktiengesellschaft

