

Ortsteil: Berlebeck
Plangebiet: zwischen Paderborner Straße, Im Märchengrund und Dornröschenweg

Verfahrensstand: Entwurfsoffenlegung

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Nordwesten durch den Dornröschenweg,
im Südwesten durch die Straße Im Märchengrund,
und im Osten durch die Paderborner Straße.

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
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

- Aufstellungsbeschluss vom 12.01.2005
- Frühzeitige Beteiligung vom 25.04.2005 – 25.05.2005
- Bürgeranhörung am 02.05.2005

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 Lippe - weist das Plangebiet 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 2,33 ha große Plangebiet "Wohnbauflächen" parallel zu den Straßen Im Märchengrund und Dornröschenweg und „Landschaftspflegebereiche“ im Bereich der Berlebecke parallel zur Paderborner Straße dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte "Art der baulichen Nut-

zung" entspricht diesen Darstellungen. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet begrenzt

im Nordosten durch Landschaftspflegebereiche ,
im Südwesten durch Wald ,
im Südosten durch Wohnbauflächen,
und im Nordwesten durch Flächen für die Landwirtschaft.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst überwiegend das ehemalige Betriebsgelände der Firma Weidmüller in Berlebeck und die angrenzenden Straßenverkehrsflächen Im Märchengrund und Dornröschenweg. Lediglich im Nordosten ist noch ein privates Grundstück in das Plangebiet einbezogen worden, da dieses in einem räumlichen Zusammenhang mit der vorgenannten Fläche steht.

Die Firma Weidmüller hat die gewerbliche Nutzung dieses Standortes aufgegeben und hat zwischenzeitlich einen überwiegenden Teil der baulichen Anlagen, einschließlich des Parkplatzes zwischen Paderborner Straße und Berlebecke, abgerissen. Nicht abgerissen wurde eine kleine Halle im südöstlichen Plangebiet, in der zukünftig das Archiv und die Stiftung der Firma Weidmüller ansässig sein werden.

Mit dem Abriss erfolgte die Entsiegelung eines großen Teiles des Plangebietes, so dass parallel zur Berlebecke und zur Paderborner Straße Festsetzungen zur Erhaltung eines Freiraumes getroffen werden können. Entlang der Straßen Im Märchengrund und Dornröschenweg ist einzeilig die Bebauung mit Wohnhäusern beabsichtigt. Die Freiflächen zwischen der Paderborner Straße und der Berlebecke werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stiftungsgelände“ angelegt. Die Berlebecke, die im Bereich der Firma Weidmüller stark bzw. deutlich beeinträchtigt ist, wird renaturiert, indem die Böschungsbereiche teilweise abgeflacht und mit standortgerechten Stauden und Gehölzen bepflanzt werden.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Detmolder Stadtgebietes im Ortsteil Berlebeck. Das direkte Umfeld ist im Nordosten durch Freiflächen (Parkanlagen), im Nordwesten durch sehr lockere Einzelhausbebauung, im Südwesten durch Waldflächen und im Südosten durch freistehende Wohnbebauung geprägt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde bis 2004 von der Fa. Weidmüller gewerblich genutzt. Die baulichen Anlagen wurden zwischenzeitlich bis auf ein Gebäude, das zukünftig als Archiv/Stiftung genutzt werden soll, abgebrochen. Das nordöstlich mit in das Plangebiet einbezogene Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut und besitzt große Freiflächen.

Der Dornröschenweg besteht in seinem südlichen Teilabschnitt aus zwei parallel geführten Wegen, die durch einen schmalen Grünstreifen und einzelnen Bäumen getrennt voneinander sind. Der „nördliche“ Dornröschenweg dient zur Erschließung von zwei Wohnhäusern, während der „südliche“ Dornröschenweg als Rad- und Fußwegeverbindung dient und außerhalb des Plangebietes weiter fortgeführt wird.

Die Straße Im Märchengrund erschließt westliche Teilbereiche Berlebecks von Süden aus. Im Bereich des Plangebietes befindet sich hier die Endbushaltestelle des Stadtbusses Linie 701.

Das Plangebiet liegt ca. 200 m ü. NN und weist keine wesentlichen Geländesprünge auf. Lediglich die Straße Im Märchengrund liegt ca. 2 bis 3 Meter höher als das ehemalige Betriebsgelände.

Verkehrlich wird das Plangebiet zurzeit von der Paderborner Straße aus erschlossen. Eine unmittelbare Anbindung an die Straße im Märchengrund erfolgt aufgrund des größeren Höhenunterschiedes und der Endbushaltestelle nicht. Der Dornröschenweg wird zurzeit ebenfalls nicht für die Erschließung des Plangebietes genutzt.

Von Süden nach Norden durchfließt die Berlebecke das Plangebiet. Grenzen eines Überschwemmungsgebietes liegen in diesem Teilbereich nicht vor. Die junge Berlebecke verläuft hier in seinem Oberlauf eingeschnitten, so dass die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen als sehr gering eingeschätzt wird.

Altlasten sind im Plangebiet selbst und in angrenzenden Bereichen nicht bekannt.

7 Belange des Städtebaus

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 des städtebaulichen Umfeldes soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- Die Wiedernutzung einer Brachfläche
- Die Entsiegelung größerer Flächen
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- Die Eigentumsbildung
- Die Fortentwicklung und Gestaltung des Ortsbildes
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Hierzu bedient sich der B-Plan der Festsetzungen nach § 9 BauGB und § 86 BauO NRW.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ in offener Bauweise festgesetzt. Diese Art der Nutzung entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung. Neben der geplanten Wohnbebauung soll eine Halle der Firma Weidmüller für die Stiftung und das Archiv innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ erhalten bleiben.

Die gemäß Absatz 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter den Nummern 1., 2., 3., 4. und 5. sind ausgeschlossen, da diese zu Störungen bzw. Konflikten in diesem Plangebiet führen könnten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GFZ), Geschossflächenzahl (GRZ), Traufhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Im Plangebiet wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die bis zu zweigeschossige Bebauung entspricht dem Umfeld, ebenso wie die Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten. Im Bereich des Dornröschenweges sind ausschließlich gebietstypisch Einzelhäuser zulässig. Gegenüber des größeren Baukörpers des Archivs/der Stiftung sind zusätzlich auch Doppelhäuser zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,25 festgesetzt und die Geschossflächenzahl auf 0,5. Damit fügt sich insgesamt die vorgesehene Dichte in die Umgebung ein und minimiert den Grad der Bodenversiegelung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Die überbaubaren Flächen werden als einzelne Baufenster festgesetzt und durch Baugrenzen definiert. Die Größe der Baufenster für die geplante Wohnbebauung von mindestens 15 m x 15 m ermöglicht den Bauherrn ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Gebäudekonzeption.

Mit der Planung wird eine verträgliche Bebauungsdichte im Hinblick auf das Umfeld erreicht.

7.3 Verkehrsflächen

Im Planentwurf wird die innere Erschließung Richtung Archiv/Stiftung als private Erschließung vorgenommen. Über diese ist auch das im Plan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger erreichbar. Alle anderen Verkehrsflächen, so auch der neu angelegte Dornröschenweg, sind öffentliche Verkehrsflächen.

7.4 Stellplätze

Entlang der privaten Verkehrsfläche sind auf der östlichen Straßenseite, südlich der als Stiftung und Archiv erhaltenen Halle der Firma Weidmüller, ca. 5 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher geplant. Weitere Stellplätze (Anzahl ca. 10) für diesen Nutzungszweck befinden sich zwischen der Planstraße und dem Dornröschenweg im südlichen Plangebiet. Zu diesem Zweck sind in der Planzeichnung zwei Flächen mit der Zweckbestimmung private Parkfläche festgesetzt.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Entwässerung des Dornröschenweges und im weiteren Verlauf zur Erschließung der neuen Bebauung am Dornröschenweg ist ein Leitungsrecht Richtung Berlebecke bzw. Paderborner Straße erforderlich. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird östlich der neuen Bebauung festgesetzt, um diese zu erschließen und bei Wartungs- und Reparaturarbeiten die Kontrollschächte zu erreichen.

Darüber hinaus ist an der Paderborner Straße am Rande des Flurstücks 697 ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger im Plan festgesetzt. Hierdurch soll für Fußgänger im Zusammenhang mit einer Wegeführung innerhalb der privaten Grünfläche die an der westlichen Paderborner Straße fehlende fußläufige Verbindung geschaffen werden. Dadurch wird zukünftig eine sichere fußläufige Verbindung (ohne das die Straßenseite gewechselt werden muss) zum Busendhaltepunkt „Im Märchengrund“ geschaffen.

Die exakte Lage des Leitungsrechtes kann von der zeichnerischen Festsetzung, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt, abweichen.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Im Planentwurf wird eine Privatstraße zur Erschließung der im Bestand erhaltenen Halle (Stiftung und Archiv) einschließlich Stellplätze mit Nutzungsrechten für westlich des Weges potenziell zu errichtende Wohngebäude angelegt. Die Breite der Privatstraße beträgt bis zu den ersten Stellplätzen 4,75 m und verschmälert sich anschließend auf 4,00 m

Die nördlichen 4 Baufenster auf der Fläche der Firma Weidmüller werden vom Dornröschenweg aus erschlossen. Der Dornröschenweg wird zu diesem Zwecke auf seinem ersten Teilstück parallel östlich des Fuß- und Radweges neu angelegt. Die Breite des neuen Weges beträgt 3,00 m und der Bau soll niveaugleich mit dem Fuß- und Radweg erfolgen. Damit wäre sichergestellt, dass in Ausnahmesituationen, z. B. Ein-

satz der Feuerwehr, der Fuß-/Radweg mit benutzt werden könnte. Auch die Radien der Schleppkurven sind auf diese Situationen ausgerichtet.

Der Aus- und Neubau des Dornröschenweges kann nahezu ohne Beeinträchtigung der vorhandenen „Lindenallee“ gewährleistet werden.

Die Neuanlage des Weges endet an der Grenze zu dem nördlichsten Grundstück auf der Fläche „Weidmüller“. Die Wohnhäuser Dornröschenweg 6 und 12 sind zukünftig erreichbar über den „neuen“ Dornröschenweg, der auf der Höhe des Wohnhauses Nr. 6 nach Norden verschwenkt. Der Fuß-/Radweg wird aus diesem Grund unterbrochen und verläuft auf diesem Teilstück auf der Straßenverkehrsfläche.

Auf die im südwestlichen Teilabschnitt bis zum Wohnhaus Dornröschenweg Nr. 6 parallele, dreifache Wegeführung des Dornröschenweges kann verzichtet werden. Das Flurstück 554 kann nach Um- und Rückbau des Dornröschenweges über die Straße „Im Märchengrund“ erreicht werden.

Die Baufenster auf dem Flurstück 79 (Paderborner Straße 171) werden von der Paderborner Straße aus erschlossen.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Paderborner Straße (Landesstraße 937) nach Norden Richtung Berlebeck-Ortsmitte und Detmold-Kernstadt bzw. nach Süden Richtung Teutoburger Wald, Schlangen und Paderborn. Richtung Süden ist die L 937 nach dem Ortsausgang von Berlebeck nur noch für Fahrzeuge bis zu 3,5 Tonnen befahrbar.

8.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist im Plangebiet auf den privaten Grundstücken abzuwickeln. Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher des Archivs bzw. der Stiftung werden separat angelegt.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienvverlauf her durch die Stadtbuslinie 701 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der nächstgelegene Haltepunkt liegt an der südwestlichen Plangebietsgrenze in der Straße „Im Märchengrund“.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Im Plangebiet wird die neue private Erschließungsstraße, von der Paderborner Straße aus, so bemessen und ausgeführt, dass sowohl der Fuß-/Radverkehr als auch der motorisierte Individualverkehr niveaugleich erfolgt. Eine Trennung ist nicht vorgesehen, da ausschließlich Anliegerverkehr zu erwarten ist.

Die Ortsmitte von Berlebeck ist über den Dornröschenweg und über die Paderborner Straße zu erreichen. Ein separater Fußweg ist durchgehend auf der östlichen Seite der Paderborner Straße angelegt. Neu angelegt wird ein Fußweg auf der nordöstlichen Seite der Straße Im Märchengrund zwischen der Paderborner Straße und dem Dornröschenweg. Folglich kann zukünftig die Bushaltestelle auf einem Fußweg gefahrlos ohne Querung der Straße Im Märchengrund erreicht werden.

Geplant ist zusätzlich ein Fußweg durch die private Grünfläche der Stiftung zwischen der Berlebecke und der Paderborner Straße.

9 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

9.1 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 Paderborner

Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Aus dem Trinkwassernetz können mindestens 800 l/min Wasser als Löschwasserversorgung für das Plangebiet entnommen werden. Die Straßen im Plangebiet sind für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit befahrbar und als Feuerwehrflächen nutzbar.

9.2 Niederschlagswasserentsorgung

Der natürliche Wasserhaushalt und Kreislauf sind 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 Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken erreicht werden.

Es sollen 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 10 l/qm Dachfläche kann im Planungsgebiet ein Deckungsgrad des Verbrauchs an ersetzbarem Trinkwasser von 70 - 90 % erreicht werden.

Der Hauptvorfluter des Plangebietes ist die Berlebecke. Sie verläuft in Süd-Nordrichtung im östlichen Plangebiet. In diesen Vorfluter kann ortsnahe über eine noch zu errichtende öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden.

Eine anschlussfähige Erdgasleitung ist in der Nähe vorhanden und kann zur Versorgung des Plangebietes fortgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes können die erforderlichen Leitungen in den festgesetzten Verkehrsflächen oder in den dafür vorgesehenen Rechten geführt werden.

9.4 Abfallbeseitigung

Im Plangebiet erfolgt die Abfallbeseitigung über die Paderborner Straße und die Straße Im Märchengrund. Im Bereich Dornröschenweg fährt das Müllfahrzeug die Wohnhäuser rückwärts an. Nach Umbau des Dornröschenweges ist nach heutiger Kenntnislage dies weiterhin bis Hausnummer 6 gewährleistet, so dass Hausnummer 12 die Müllbehälter bis Hausnummer 6 auf die öffentliche Verkehrsfläche vorbringen muss.

10 Auswirkungen von vorhandenen Leitungsstrassen

Im Plangebiet sind keine zu berücksichtigenden Leitungstrassen bekannt.

11 Emissionen

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

Vom Plangebiet selbst (WA) gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes aus.

11.2 Kfz-Emissionen

Die Paderborner Straße führt als Landesstraße unmittelbar östlich am Plangebiet vorbei. Die Landesstraße wird in diesem Teilabschnitt, mit Ausnahme von Anliegerverkehr, nicht von Fahrzeugen über 3,5 Tonnen befahren. Die KFZ-Emissionen sind in Bezug auf die geplante Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) als unerheblich einzustufen.

11.3 Sonstige Emissionen

Vom Umfeld des Plangebietes gehen keine sonstigen Emissionen aus. Die von der Firma Weidmüller im Bestand erhaltene Gewerbehalle wird als Sitz der Weidmüller-Stiftung und als Archiv genutzt, so dass auch von dieser Einrichtung keine Emissionen zu erwarten sind.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

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

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt die vorrangige Inanspruchnahme einer Brachfläche. Die bisher gewerblich genutzte Teilfläche war überwiegend versiegelt. Die Bodenversiegelung wird nunmehr durch die Festsetzung der GRZ von 0,25 begrenzt. Die geplante Erschließungsstraße verläuft im Bereich der bisher versiegelten Betriebsfläche.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Aussagen zum Schutzgut Boden sind unter 13.2.1.3 näher beschrieben.

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.