

Begründung zum Bebauungsplan 17-16 „Im Schmidtbusch“, 1. Änderung

Ortsteil: Heiligenkirchen
Änderungsgebiet: zwischen Königstraße und Am Südhang

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 der 1. Änderung des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die Wohnbebauung/Reihenhauszeile Am Südhang 54 - 60,
im Süden durch die Straße Am Südhang,
im Osten durch die Königstraße,
und im Westen durch den Fußweg/Treppenanlage Am Südhang.

Der verbindliche Geltungsbereich der 1. Änderung 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 22.09.2010 (BP-Verfahren nach § 13a BauGB)

Unterrichtung gem. § 13a BauGB vom 12.10. - 25.10.2010

Entwurfsbeschluss vom 19.01.2011

Entwurfsoffenlegung vom 02.02.2011 – 02.03.2011

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 Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen in der Bebauungsplanänderung entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 0,4 ha große Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ entspricht dieser Darstellung. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet (B-Plan 17-16)

im Norden an Sondergebiet Westfälisches Freilichtmuseum,
im Süden an Wohnbaufläche,
im Osten an Fläche für die Landwirtschaft/Landschaftsschutzgebiet,
und im Westen an Waldfläche.

5 Anlass und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan 17-16 resultiert aus einem Antrag der Grundstückseigentümer im Änderungsbereich (Flurstücke 673 und 774).

Der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den gesamten stark hängigen Bereich nördlich der Straße Am Südhang und westlich der Königstraße hangparallele Reihenhausszeilen mit Flachdach in geschlossener Bauweise fest. Für diese Hangbebauung ist eine genau definierte Höhenstaffelung vorgegeben, die sicherstellt, dass der „Oberlieger“ über den „Unterlieger“ hinwegsehen kann. Die geplante Bebauung ist heute überwiegend realisiert bis auf den Teilbereich der o. g. Antragsgrundstücke. Laut Bebauungsplan ist hier eine Reihenhausszeile mit vier Gebäuden und tiefer liegend noch eine Zeile mit zwei Gebäuden sowie Sammelgaragen im Hang festgesetzt. Die Antragsteller und gleichzeitig Eigentümer legen in ihrem Antrag dar, dass es trotz verschiedener Versuche bis heute nicht gelungen ist, diese Grundstücke zu vermarkten und bebauungsplankonform zu bebauen.

Sie planen nun 2 großzügige freistehende Zweifamilienhäuser mit Flachdach, die sich winkelförmig nach Südwesten öffnen. Bei dem westlichen Gebäude ist eine (Sammel-) Garage im Hang mit vier Einstellplätzen sowie weitere vier nicht überdachte Stellplätze mit Zufahrt von der Straße Am Südhang vorgesehen (vergleichbar mit der vorhandenen Garage auf dem westlichen Nachbargrundstück Am Südhang Nr. 36). Das östliche Gebäude soll eine Garage im Untergeschoss mit Zufahrt von der Königstraße erhalten.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Höhenstaffelung sollen auch für die geplante Neubebauung eingehalten werden.

Aufgrund der starken Hanglage sollen die Gartenflächen nach Süden angefüllt und mit einer begrünten Stützmauer zur Straße Am Südhang abgefangen werden.

Die Gebäude werden als Passivhäuser geplant.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll diese geplante zeit- und ortsangemessene Neubebauung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Änderung dient somit der Mobilisierung von Baulandflächen im Siedlungszusammenhang sowie der Auslastung vorhandener Erschließungsanlagen. Weitere gebietsspezifische Planungsziele sind die Einhaltung der quartierstypischen Höhenstaffelung der Gebäude, eine städtebaulich verträgliche Gestaltung der Stützmauer entlang der Straße Am Südhang sowie die Gewährleistung des laut B-Plan festgesetzten (Sammel-) Stellplatzangebotes auch für die hangaufwärts gelegene Reihenhausszeile. Ebenso ist für das mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Änderungsgebiet das Thema „Artenschutz“ zu berücksichtigen.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet 17-16 „Im Schmidtbusch“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Heiligenkirchen im Übergang zum freien Landschaftsraum des Königsberges.

Westlich grenzt ein kleines, in den Siedlungsrand hineingreifendes Wäldchen (= „Schmidtbusch“) an.

Im Norden und Nordosten schließt sich das Gelände des Westfälischen Freilichtmuseums an mit der bewaldeten Kuppe des Königsberges und seinen als Grünland und Acker bewirtschafteten Hangbereichen.

Die senkrecht zum Hang verlaufende Königstraße und die hangparallele Straße Am Südhang erschließen ein hochwertiges Wohnquartier, das durch seine exponierte Südhanglage und die großzügige Ein-/Zweifamilienhausbebauung geprägt ist.

Der steile Hangbereich nördlich der Straße Am Südhang und westlich der Königstraße ist für die vorhandene Bebauung in vier leicht geneigte Ebenen terrassiert worden. Das Gelände steigt hier von ca. 182 m NHN-Höhe an der Straße Am Südhang auf ca. 212 m NHN-Höhe im Bereich der obersten Terrasse/Ebene an (Höhenunterschied von 30 m).

Die oberste Ebene ist von einem freistehenden Einzelhaus auf einem sehr großen Grundstück belegt. Die zweite und dritte Ebene ist durchgängig mit hangparallelen Reihenhausszeilen bebaut. Die unterste vierte Ebene an der Straße Am Südhang ist nur ca. zur Hälfte bebaut, die restliche größere Hälfte (= Änderungsgebiet) ist noch unbebaut, mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und bildet auch noch den natürlichen Hangverlauf ab. Im Bereich des Änderungsgebietes steigt das Gelände von ca. 182 m NHN-Höhe an der Straße Am Südhang auf ca. 194 m NHN-Höhe an der oberen nordöstlichen Grundstücksgrenze an (Höhenunterschied von 12 m).

Die überwiegend in den 1970er Jahren mit jeweils großzügiger Grundfläche errichteten Reihenhäuser haben ein Flachdach und sind hangseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig in ihre jeweilige Hangebene eingebaut. Diese Höhenstaffelung bewirkt, dass der „Oberlieger“ über den „Unterlieger“ hinwegsehen kann und auf allen Grundstücken eine talseitige Fernsicht gewährleistet ist. Fast alle Reihenhäuser verfügen über zwei Wohneinheiten.

Die obere und die mittlere Reihenhausszeile sind jeweils auf der Nordseite von hangparallelen Fußwegen erschlossen, die in die östlich angrenzende Königstraße einmünden. Ein weiterer Fußweg mit Treppenanlage verläuft von der Straße Am Südhang senkrecht zum Hang und mündet in den Fußweg der mittleren Reihenhausszeile. Über diesen Fußweg wird die untere (halbe) Reihenhausszeile erschlossen. Aufgrund dieser Fußwegerschließung werden alle Reihenhäuser unter der Adresse „Am Südhang“ geführt.

Auf den Grundstücken der oberen und mittleren Reihenhausszeile sind keine Stellplätze vorhanden. Für die obere Zeile gibt es vier Sammelgaragen im Einmündungsbereich des Fußweges in die Königstraße. Die unteren drei Reihenhäuser verfügen über (Hang-) Garagen auf den Grundstücken, die von der Straße Am Südhang angefahren werden. Bei dem Haus Nr. 36 sind auf ganzer Grundstücksbreite drei Doppelgaragen vorhanden, die zum Teil auch von Häusern aus der mittleren Reihenhausszeile mit genutzt werden. Darüber hinaus gibt es für die mittlere Zeile keine Stellplätze, sodass die Fahrzeuge am Rand der Königstraße sowie auf einer kleinen, provisorisch geschotterten Fläche in der nordöstlichen Ecke des Änderungsgebietes abgestellt werden.

Leitungstrassen

Übergeordnete Leitungstrassen sind im Änderungsgebiet bisher nicht bekannt.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Die Bebauungsplanänderung soll die Mobilisierung und Verwertung von planungsrechtlich zwar gesicherten, aber bisher nicht umsetzbaren Wohnbauflächen ermöglichen. Damit können auch die vorhandenen Erschließungsanlagen besser ausgelastet werden. Mit den Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich das neue Bebauungskonzept für den Änderungsbereich städtebaulich verträglich in die Strukturen des vorhandenen Wohnquartiers einfügt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Änderungsgebiet wird wie bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet festgesetzt. Für die Änderung des Bebauungsplanes gilt formalrecht-

lich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der heute gültigen Fassung von 1990. Dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 liegt jedoch die Fassung der Baunutzungsverordnung von 1968 zugrunde. Da sich diese beiden Fassungen bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Reinen Wohngebiet unterscheiden, soll über den kompletten Ausschluss dieser Ausnahmen sichergestellt werden, dass auch im Änderungsgebiet, genau wie im vorhandenen Wohngebiet, ausschließlich eine reine Wohnnutzung mit Wohngebäuden entstehen kann.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungen der Grundflächenzahl GRZ, der Geschossflächenzahl GFZ, der Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Laut Gebäudeplanung der Antragsteller sollen im Änderungsgebiet zwei großzügige freistehende Einzelhäuser auf großen Grundstücksflächen entstehen.

Die festgesetzte **GRZ** von 0,3 soll daher eine zu starke bauliche Ausnutzung dieser Grundstücke verhindern. Diesem Ziel dient auch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, die sich relativ eng an der eingereichten Gebäudeplanung orientieren und nur einen geringen Spielraum für ein Verschieben oder Vergrößern der geplanten Gebäude eröffnen. Wie im übrigen Plangebiet werden auch im Änderungsgebiet **zwei Vollgeschosse** zugelassen (Erdgeschoss und Untergeschoss „im Hang“).

Unter Berücksichtigung des von den Antragstellern eingereichten Bebauungskonzeptes wird nun eine **offene Bauweise** festgesetzt und als **Hausform nur Einzelhäuser** zugelassen. Mit der Beschränkung auf **maximal zwei Wohneinheiten** je Gebäude wird auch in Bezug auf die Nutzungsstrukturen der Gebäude und Grundstücke eine Anpassung an das vorhandene Wohngebiet gewährleistet.

Für das größere östliche Gebäude ist von den Antragstellern im direkten Anschluss an die Terrasse ein Schwimmbecken geplant. Da erfahrungsgemäß nicht auszuschließen ist, dass solche Erdbecken im Laufe der Zeit überdacht und zu einer Schwimmhalle ausgebaut werden, wird diese Fläche in die überbaubaren Flächen des Wohngebäudes mit einbezogen und als **besonderer Nutzungszweck „Schwimmbecken/-halle“** festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass diese besondere Art von Nebenanlage, die auch eine deutlich größere Grundfläche als die sonst in einem Wohngebiet üblichen Nebenanlagen aufweist, nur auf dieser festgesetzten Fläche im direkten baulichen Anschluss an das Wohngebäude entstehen kann. Dies ist insbesondere wichtig für den Fall, dass tatsächlich eine Schwimmhalle entstehen sollte, von der aufgrund ihrer Größe eine „gebäudegleiche Wirkung“ ausgeht. Derartige Gebäude sollen nicht an jeder beliebigen Stelle auf dem Grundstück zulässig sein, sondern sich im Bereich des Wohngebäudes konzentrieren. Für alle anderen **Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO** werden keine einschränkenden Festsetzungen getroffen, da es auch im rechtskräftigen Bebauungsplan dazu keine Einschränkungen gibt und das Änderungsgebiet mit dem übrigen Wohngebiet insofern gleichgestellt werden soll.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für das einheitliche Bebauungskonzept (= Flachdach-Reihenhäuser am Hang) differenzierte Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude, zu Geschosshöhen und zur Ausgestaltung einzelner höhenrelevanter Bauteile (z. B. Gesims) enthalten. Da im Änderungsgebiet nun eine andersartige Bebauung geplant ist, soll lediglich die **maximale Gebäudehöhe** als NHN-Höhe festgesetzt werden, um im Ergebnis die ursprünglich geplante Höhenstaffelung des rechtskräftigen Bebauungsplanes einzuhalten. Für die vorhandene Wohnbebauung soll damit sichergestellt werden, dass durch die Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung der Wohnsituation eintritt. Der Grundsatz des Baugebietes, dass der Oberlieger über den Unterlieger hinwegsehen kann, soll gewahrt werden.

Bei dem geplanten östlichen Gebäude wird für den Bereich der Schwimmhalle sowie für einen schmalen Bereich nordöstlich des Gebäudes (= über den Rand des Gebäudes hinausgeschobener Teil des Untergeschosses mit Kellerräumen und Garage) eine maximale Höhe festgesetzt, die der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht. Unter Berücksichtigung der Hangsituation resultiert als gestalterische Konsequenz, dass diese an das Untergeschoss angekoppelten Gebäudeteile wie maximal eingeschossige Anbauten wirken und dadurch das Gebäudevolumen nur sehr moderat vergrößern.

7.9 Gestalterische Aussagen

Für die vorhandene Bebauung am Hang stellen die Flachdächer ein wesentliches Gestaltungselement und ein zentrales Element der Höhenstaffelung dar. Daher wird auch für die Bebauung im Änderungsgebiet **Flachdach** festgesetzt. Da der Oberlieger dem Unterlieger „aufs Dach schaut“ und großdimensionierte Gebäude geplant sind, werden spiegelnde oder Licht reflektierende Materialien für die Dacheindeckung ausgeschlossen.

Die Vorgaben zur **Fassadengestaltung** sollen eine Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung gewährleisten, gleichzeitig aber mehr Ausführungsspielraum bieten, als die sehr konkreten Gestaltungsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Die stark geneigten Hanggrundstücke im Änderungsgebiet sollen zur Herstellung einer nutzbaren Gartenebene nach Süden hin angefüllt und zur Straße Am Südhang mit einer Stützmauer sowie mit einer in den Hang gebauten Sammelgarage abgefangen werden. Für diese **Mauer** werden maximale Höhen vorgegeben, die sich in etwa an den bereits vorhandenen Mauern und Garagen auf den westlichen benachbarten Grundstücken orientieren. Aufgrund der Länge und der möglichen Höhe der Mauer soll diese erst in einem Abstand von mindestens 2,50 m zum Straßenrand errichtet werden, um einen Kanal-/Tunneleffekt in der gestalterischen Wahrnehmung des Straßenraumes zu vermeiden. Gleichzeitig soll der Mauerverlauf durch die festgesetzten fünf Baumpflanzungen (jeweils vor geplanten Einbuchtungen) aufgelockert werden. Der Geländestreifen zwischen Straße und Mauer ist durchgängig mit hochwüchsigen Sträuchern zu bepflanzen, um die Mauer weitgehend mit einer Grünkulisse zu verdecken.

8 Belange des Klimaschutzes

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Mobilisierung einer erschlossenen, innerörtlichen Baulücke Rechnung getragen. Die neuen Gebäude sind im Passivhausstandard geplant.

Die Nutzung erneuerbarer Energien z. B. in Form von Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen ist im Änderungsgebiet grundsätzlich möglich. Die Festsetzung von Flachdächern fördert die Nutzung von Solarenergie, da weder die Dachneigung noch die Dachausrichtung den möglichen Ertrag einschränken. Der Bebauungsplan kann die Nutzung erneuerbarer Energien nicht verbindlich festsetzen, sondern lediglich anregen.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Das westliche Gebäude wird verkehrlich über die Straße Am Südhang, das östliche Gebäude über die Königstraße erschlossen.

9.2 Ruhender Verkehr

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf den Grundstücken im Änderungsgebiet u. a. Sammelgaragen im Hang festgesetzt, die auch den Stellplatzbedarf der hangaufwärts angrenzenden Reihenhausezeile mit abdecken sollten. Da bisher keine Bebauung erfolgt ist, fehlen auch die Stellplätze für diese Reihenhäuser. Die Pkw werden daher an der Königstraße und auf einer kleinen geschotterten Fläche am nordöstlichen Rand des Änderungsgebietes abgestellt. Für das Flurstück 774 im Änderungsgebiet besteht eine Baulast zur Errichtung von 11 Stellplätzen, die ausschließlich für das Flurstück 774 sowie für die oberhalb angrenzenden Reihenhäuser Am Südhang Nr. 54 – 60 genutzt werden dürfen. Die Planung der Antragsteller hält diese Verpflichtung ein. Auf dem westlichen Grundstück sind eine Sammelgarage im Hang mit vier Einstellplätzen und daneben weitere vier nicht überdachte Stellplätze vorgesehen, die von der Straße Am Südhang angefahren werden. In der nordöstlichen Ecke des östlichen Grundstücks sollen im Bereich der

heute geschotterten provisorischen Stellplatzfläche drei „reguläre“ Stellplätze mit Zufahrt von der Königstraße ausgebaut werden.

Die Stellplätze für das östliche Gebäude selbst werden in das Untergeschoss integriert und ebenfalls von der Königstraße angefahren.

Entsprechende Regelungen für die Zuordnung und Nutzung all dieser Stellplätze sind von den beteiligten Eigentümern selbst zu treffen.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die bevorzugte Wohnlage am Ortsrand von Heiligenkirchen hat zur Folge, dass ein relativ weiter Weg (ca. 400 Meter) über die Königstraße zu den Haltepunkten der Buslinie 701 zurück zu legen ist. Die Buslinie verkehrt auf der Paderborner Straße in der Ortsmitte von Heiligenkirchen. Eine alternative, senkrecht zum Hang verlaufende Wegeverbindung zwischen der Straße Am Südhang und der Paderborner Straße (= Verlängerung der Straße Dammborg nach Norden als Fußweg) verkürzt die Entfernung zum ÖPNV-Haltepunkt „Kirchweg“ auf 200 m. Dieser auch im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie im südlich angrenzenden Bebauungsplan 17-13 geplante öffentliche Fußweg ist jedoch nicht durchgängig ausgebaut (teilweise nur Grasweg) und im nördlichen Teilabschnitt auch nicht in städtischem Eigentum. Der Weg ist zudem sehr steil, auf dem privaten Abschnitt mit einer Treppenanlage versehen und scheidet aufgrund der rechtlichen und faktischen Gegebenheiten als offiziell nutzbare Fußwegeverbindung aus.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das horizontale und vertikale Fußwegesystem zur inneren Erschließung der vorhandenen Reihenhausbauung wurde bereits unter Punkt 6. „Situationsbeschreibung“ erläutert. Bei diesen Wegen handelt es sich ausschließlich um private Verkehrsflächen. Das im Änderungsgebiet geplante westliche Gebäude soll ebenfalls über den von der Straße Am Südhang senkrecht zum Hang verlaufenden Fußweg mit Treppenanlage fußläufig erschlossen werden (Zugang zum Hauseingang auf der Nordseite des Gebäudes). Dieser Fußweg bietet auch eine relativ kurze Verbindung von den geplanten Sammelgaragen/-stellplätzen zu den zugeordneten Reihenhäusern Am Südhang Nr. 54 – 60. Die zwischen den Reihenhausszeilen verlaufenden (befahrbaren) Fußwege erschließen einerseits die jeweils talseits gelegenen Hauseingänge und gewährleisten andererseits eine rückwärtige Andienungsmöglichkeit für die jeweils hangseits angrenzenden Reihenhauseingänge (für Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, Grünschnittentsorgung, etc.).

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Weg zwischen der mittleren Reihenhausszeile (Haus Nr. 54 – 60) und der im Änderungsgebiet ursprünglich geplanten Reihenhausszeile soll nun entfallen, da die Erschließung der aktuell geplanten zwei Einzelhäuser jeweils von der Seite über die bereits vorhandenen Verkehrsflächen der Königstraße im Osten und des senkrecht zum Hang verlaufenden Fußweges (Am Südhang) im Westen vorgesehen ist. Der ursprünglich festgesetzte Weg verliert damit seine Erschließungsfunktion für die Hauseingänge und liegt zudem auf dem Privatgrundstück der Antragsteller. Da die beiden Reihenhäuser Haus Nr. 54 und Nr. 60 auch von der Seite an ihre Gartenflächen heran kommen können, muss lediglich für die beiden Reihenhauseingänge Haus Nr. 56 und Nr. 58 eine Ersatzlösung für die rückwärtige Gartenandienung geschaffen werden. Dazu soll eine privatrechtliche Regelung zwischen den Antragstellern und den betroffenen Hauseigentümern getroffen werden, die sicherstellt, dass die Grundstücke der Antragsteller im Bedarfsfall für die erläuterten Andienungszwecke begangen und/oder befahren werden dürfen. Im Ergebnis kann somit ein adäquater Interessenausgleich zwischen den berechtigten privaten Belangen erreicht werden.

Die Straße Am Südhang verfügt nur auf ihrer Südseite (= plangebietsabgewandte Seite) über einen Gehweg auf Hochbord. Bezüglich der geplanten Stützmauer nördlich der Straße hat dies für die Fußgänger den Vorteil, dass die Mauer optisch aus einer größeren Entfernung wahrgenommen wird und sich damit eine erdrückende oder einengende Wirkung in Grenzen hält.

Die Königstraße ist niveaugleich gepflastert und verfügt nicht über separate Gehwege.

Separate Radfahrstreifen oder kombinierte Geh-/Radwege sind in dem gesamten Wohngebiet Königstraße/Am Südhang nicht vorhanden. Fahrradfahrer müssen daher die Fahrbahn der Straße nutzen.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold in der Straße Am Südhang (Schmutz- und Regenwasserkanal) mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und werden dann innerhalb des Plangebietes unterverteilt.

Löschwasser steht mit 96 m³/2 h aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung.

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers scheidet aufgrund der starken Hanglage allerdings aus. Die Abwassermenge (= in den Kanal eingeleitetes Regenwasser) soll jedoch durch Retentionsmaßnahmen minimiert werden. Dazu sollen Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser (= Zisternen) errichtet werden. Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und zum Waschen/Wischen angestrebt werden.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Änderungsgebiet ist an die öffentliche Strom- und Gasversorgung angeschlossen und kann aus dem Versorgungsnetz der Stadtwerke Detmold versorgt werden.

10.4 Abfallbeseitigung

Das Änderungsgebiet kann zum Zwecke der Abfallentsorgung über die vorhandenen Straßen problemlos angefahren werden.

12 Immissionsschutz

Die von der geplanten Nutzung (Reines Wohngebiet) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Änderungsgebiet sind keine Altablagerungen bekannt.

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine bereits planungsrechtlich abgesicherte und erschlossene Baulücke im Siedlungsbereich von Heiligenkirchen. Im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen (= 6 Reihenhäuser, geschlossene Bauweise, GRZ 0,4) wird die Baubauungsdichte

zurückgenommen (= 2 Einzelhäuser, offene Bauweise, GRZ 0,3) und damit auch die Bodenversiegelung begrenzt.

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Da sich das Änderungsgebiet in einem bereits urban überformten Gebiet befindet und eine landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeübt wird, sind die Böden nicht als schutzwürdig einzustufen. Im Bereich der geplanten Gebäude ist der Eingriff in den Boden unvermeidbar.

13.4 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. Diese Maßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und in der Bauphase zu beachten.

13.5 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Änderungsgebietes verzeichnet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (hier: Entwurfs offenlegung) wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt werden. Des Weiteren wird ein entsprechender Antrag auf Flächenüberprüfung durch die Ordnungsbehörde der Stadt Detmold beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg gestellt.

Da grundsätzlich Kampfmittelbelastungen im Boden nicht gänzlich auszuschließen sind, sollen Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden.

Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090).

Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

14 Umweltbelange

Eingriffsregelung

Das Änderungsgebiet erfüllt gem. § 13a BauGB die Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG.

Artenschutz

Das Änderungsgebiet ist bis auf schmale Randstreifen im Westen und im Norden fast vollständig mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Für die geplanten Bauvorhaben müssen die Gehölze beseitigt werden. Dabei wird die Baumschutzsatzung der Stadt Detmold berücksichtigt. Zum The-

ma „Artenschutz“ ist von einem externen Fachbüro ein ökologisches Gutachten erstellt worden (Büro forna, Detmold im August 2010). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Änderungsgebiet keine planungsrelevanten Arten i. S. d. § 19 BNatSchG vorzufinden sind. Das Gebiet besitzt aufgrund seiner Lage und Größe auch keine potentielle Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die meisten planungsrelevanten Arten. Es ist ebenfalls kein gesetzlich geschütztes Biotop, kein Vogelschutzgebiet und kein FFH-Gebiet betroffen. Verbotstatbestände des § 15 (5) BNatSchG liegen somit nicht vor. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gemäß § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

Als eingriffsmindernde Maßnahme ist jedoch darauf zu achten, dass die Baum- und Strauchfällungen in den Herbst- und Wintermonaten, außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden.

Vermeidung einer Amtshaftung – Enthaftung nach Umweltschadensrecht

Darüber hinaus ist im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden und welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind. Insofern können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gem. § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.“

Begrünungsmaßnahmen

Wie bereits unter Punkt 7.9 „Gestalterische Aussagen“ dargelegt, soll die geplante Stützmauer entlang der Straße Am Südhang intensiv eingegrünt werden. Dazu werden hochstämmige Laubbäume und hochwüchsige Sträucher in einer Pflanzqualität festgesetzt, die von Beginn an eine Funktionserfüllung der Gehölze als Grünkulisse für die fertig gestellte Mauer gewährleistet.

15 Erschließungskosten

Das Änderungsgebiet ist erschlossen. Erschließungskosten fallen nicht an.

16 Flächenbilanz

Änderungsgebiet 17-16	ca. 4.120 m ²	~ 100,0 %
Reines Wohngebiet	ca. 3.970 m ²	~ 96,3 %
private Verkehrsfläche (Fußweg)	ca. 150 m ²	~ 3,7 %

17 Bodenordnung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Eigentum des Antragstellers, der die Änderung des Bebauungsplanes beantragt hat. Bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, im Dezember 2010