

Teilaufhebung
Durchführungsplan Nr. 18-04 Begründung

Stadt Detmold

	Inhaltsverzeichnis
1. Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung des Durchführungsplanes	3
2. Verfahren	3
3. Raumordnung und Landesplanung	4
4. Flächennutzungsplan	4
5. Anlass und Ziel der Teilaufhebung des Durchführungsplanes	5
6. Situationsbeschreibung	6
7. Belange des Städtebaus	6
8. Bodenschutz - Flächen mit Bodenbelastungen	6
9. Kosten der Teilaufhebung des Durchführungsplanes	7
10. Fazit	8

1. Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung des Durchführungsplanes

Das Gebiet der Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 18-04 liegt am nördlichen Rand der Ortslage Hiddesen und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 294 der Flur 3 in der Gemarkung Hiddesen
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 294, 382, 383, 384, 684 und 685 der Flur 3 in der Gemarkung Hiddesen
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 684 und 685 der Flur 3 in der Gemarkung Hiddesen
- im Osten durch die Straße „Auf den Klippen“

Erfasst werden somit im räumlichen Geltungsbereich die Flurstücke 294, 382, 383, 384, 684 und 685 der Flur 3 in der Gemarkung Hiddesen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit einer Gesamtgröße von ca. 1,8 ha wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Verfahren

Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 18-04

Aufstellungsbeschluss und

Entwurfsbeschluss vom: 16.01.2002

Frühzeitige Beteiligung der

Bürger vom: auf anderer Grundlage, d.h.
im Rahmen der frühzeitigen
Beteiligung zum B-Plan 01-59
unter Darlegung der neuen
städtebaulichen Zielsetzung

Entwurfsauslegung und gleichzeitige

Beteiligung der TÖB vom: 19.02.2002 bis 19.03.2002

erneuter Entwurfsbeschluss vom: 08.12.2004

erneute Entwurfsauslegung vom: 04.01.2005 bis 04.02.2005

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im alten Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Lippe, wurde das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner / ha) dargestellt. Die nördlich angrenzenden Bereiche des Grünzuges wurden als Agrarbereich, Bereich zum Schutz der Landschaft und als wasserwirtschaftlicher Bereich dargestellt.

Der seit dem 24.09.2004 rechtsgültige Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) nimmt die bisherige Ausweisung als Wohnsiedlungsbereich mit Ausnahme einer Bauzeile westlich der Straße „Auf den Klippen“ und nördlich der Straße „Am Geeren“ zugunsten der Ausweisung von Flächen für den „Grund- und Gewässerschutz“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ zurück.

4. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Detmold ist das Plangebiet der Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 18-04 als Bereich zur Landschaftspflege und im südöstlichen Teil des Plangebietes westlich der Straße „Auf den Klippen“ als Wohnbaufläche dargestellt (eine Bauzeile entlang der Straße).

Die planungsrechtliche Umsetzung dieser Wohnbaufläche erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 01-59 „Hiddeser Berg - Süd“.

Die Teilaufhebung des Durchführungsplanes ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Anlass und Ziel der Teilaufhebung des Durchführungsplanes

Das Plangebiet der Teilaufhebung umfasst den nordöstlichen Teilbereich des im Jahre 1961 auf der Grundlage des Aufbaugesetzes i.d.F. vom 29.04.1952 festgestellten Durchführungsplanes Nr.18-04. Der Durchführungsplan setzt für den betreffenden Teilbereich des Plangebietes „Mischgebiet“ in der Definition aus dem Jahr 1960/61 fest (Wohngebäude nur im unmittelbaren Zusammenhang mit Gewerbebetrieben zulässig). Diese Nutzung wurde jedoch bisher nicht realisiert.

Im Rahmen der zeitgleichen Neuaufstellung des Bebauungsplanes 01-59 wird von der ursprünglichen Zielsetzung einer umfänglichen Wohnbebauung für den angrenzenden Ortsrandbereich (B-Plan 01-50) sowie einer Mischgebietsentwicklung „alter Prägung“ für das Plangebiet abgerückt. Es soll nun unter Berücksichtigung der für Gewerbe ungünstigen äußeren Erschließung, der vorhandenen schützenswerten Biotop und unter Würdigung der Freiraumsituation sowie unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung nur noch eine moderate Wohnbebauung (eine Bauzeile als Straßenrandbebauung) entwickelt werden, die das östlich der Straße „Auf den Klippen“ derzeit entstehende Wohngebiet (ehem. Betonwerk Sander) abrundet und den Ortsrand zur Landschaft bildet.

Die bisherige planerische Zielsetzung des Durchführungsplanes Nr. 18-04 soll für diesen Teilbereich daher nicht mehr weiter verfolgt und der Durchführungsplan aufgehoben werden.

Parallel zur Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 18-04 erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 01-50 für die westlich und nördlich anschließenden Flächen (Planungsziel „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB) sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes 01-59 (Planungsziel: eine Bauzeile als Straßenrandbebauung).

Damit soll insgesamt die neue städtebauliche Zielsetzung für diesen nördlichen Ortsrandbereich von Hiddesen manifestiert werden und zusätzliche Planungssicherheit für die Erhaltung des Freiraumes geschaffen werden. Der durch die Teilaufhebung verkleinerte Durchführungsplan Nr. 18-04 verbleibt räumlich und sachlich als voll funktionsfähiger, eigenständig vollziehbarer Durchführungsplan.

6. Situationsbeschreibung

Das Plangebiet erfasst den Siedlungsrand Hiddesens westlich der Straße „Auf den Klippen“ in einer Tiefe von ca. 70 - 120 m.

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt und in den westlichen und nördlichen Randbereichen durch Hecken- / Gehölzstrukturen eingefasst.

Nordwestlich des Plangebietes wirkt eine aus Hecken und einer kleinen Waldparzelle mit einem Feuchtbiotop bestehende Grünstruktur als natürliche Zäsur zu dem Grünzug zwischen dem Viethberg im Westen und dem Hiddeser Berg im Osten. Dieser wird durch Grünlandflächen und Brachen in überwiegend extensiver Nutzung, die durch Heckenzüge und kleine Gehölzflächen strukturiert sind, geprägt. Mit Ausnahme der im südlichen Bereich vorhandenen Garagen (Flurstück 685) ist im Plangebiet der Teilaufhebung keine Bebauung vorhanden.

7. Belange des Städtebaus

Mit der Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 18-04 sollen die unter Pkt. 5 genannten Ziele des Freihaltens des Grünzuges „Hiddeser Berg - Viethberg“ zwischen dem Ortsteil Hiddesen und der Kernstadt Detmold und des Schutzes der angrenzend an das Plangebiet vorhandenen hochwertigen Biotopstrukturen gewährleistet werden.

Dies betrifft insbesondere das Feuchtbiotop, das als Rückzugsgebiet der dort lebenden Tierarten erhalten und vor Störungen durch eine heranrückende Bebauung weitestgehend geschützt werden soll.

Die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Bauzeile westlich der Straße „Auf den Klippen“ erfolgt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes 01-59.

8. Bodenschutz – Flächen mit Bodenbelastungen

Im Umfeld des Teilaufhebungsbereiches befinden sich zwei Altablagerungen, deren Auswirkungen auf die Umgebung im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung* geprüft wurden.

Dabei konnte festgestellt werden, dass von der Altablagerung 6674019 MB78 ca. 300 m nordwestlich des Geltungsbereiches der Teilaufhebung mögliche Beeinträchtigungen für das Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Die ca. 110 m nordöstlich des Plangebietes an der Straße „Auf den

* DEKRA, Standort Bielefeld: Gutachten zur Erstellung einer Gefährdungsabschätzung für Umgebungslasten im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne 01-59 und 18-03.08 der Stadt Detmold. Bielefeld Oktober 2001

Klippen“ liegende Altablagerung (laufende Nr. 72/4019 aus städtischem Altlastenkataster) wurde im Rahmen dieser Untersuchung neu lokalisiert. Die ca. 1.200 qm große Fläche mit einer max. Ablagerungstiefe von 1,8 m liegt nördlich der Straße „Auf den Klippen“ in einem heute als Pferdeweide genutzten Bereich. Die Altablagerung wird in Folge dieser Untersuchung auch erstmalig in das offizielle Altlastenkataster des Kreises Lippe aufgenommen.

Die durchgeführten Untersuchungen der möglichen Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser und die bestehende Nutzung wurde entsprechend der Bestimmungen der BBodSchV durchgeführt.

Insgesamt kommt der Gutachter zu der Aussage, dass eine Gefährdung bei einem Fortbestand der derzeitigen Nutzung und insbesondere bei der beschränkten Zugänglichkeit aufgrund der Verpachtung nicht vorhanden ist.

Bei einer Nutzungsänderung nach Aufgabe der bestehenden Verpachtung hat ein Austausch des Bodenhorizonts bis 0,35 m zu erfolgen. Alternativ kann eine Auffüllung unbelasteten Bodenmaterials durchgeführt und eine Nutzungsbeschränkung für landwirtschaftliche und gärtnerische Folgenutzungen ausgesprochen werden.

9. Kosten der Teilaufhebung des Durchführungsplanes

Durch die Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 18-04 entstehen der Stadt Detmold abgesehen von den Verwaltungskosten für die Verfahrensbearbeitung keine Kosten z.B. für Erschließungsmaßnahmen oder für Entschädigungsleistungen gem. § 42 (1) BauGB.

10. Fazit

Mit der Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 18-04 aus dem Jahre 1961 wird die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben in diesem Teilbereich nicht mehr auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich mit Ausnahme der Bereiche, die innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 01-59 liegen, künftig nach § 35 BauGB (sog. „Außenbereich“).

Eine weitere Bebauung dieser Flächen für Siedlungszwecke kann damit ausgeschlossen werden.

Erstellt für die Stadt Detmold
Coesfeld, im November 2005

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
48653 Coesfeld