

Begründung

Bebauungsplan 18-32 "Hünenweg /
Germanenweg"

(beschleunigte) Aufstellung

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	5
6	Situationsbeschreibung	6
7	Belange des Städtebaus / Erschließung	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	7
7.3	Baugestaltung	8
7.4	Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen	8
7.5	Klimaschutz / Energieeffizienz	8
7.6	Denkmalschutz	9
8	Verkehrliche Erschließung	9
8.1	Individualverkehr	9
8.2	Ruhender Verkehr	9
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	9
8.4	Rad- und Fußverkehr	9
8.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
9	Ver- und Entsorgung	10
9.1	Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser	10
9.2	Regenwasserentsorgung	10
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	10
9.4	Abfallbeseitigung	10
10	Immissionen / Emissionen	10
11	Altablagerungen und Bodenschutz	11
11.1	Kampfmittel	11
11.2	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	11
11.3	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	11
11.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	11
11.5	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	11
12	Umweltbelange	11
12.1	Umweltprüfung	11
12.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	11
12.3	Artenschutz	12
12.4	Bepflanzungen / Gartengestaltung	13
13	Kosten	14
14	Flächenbilanz	14
15	Bodenordnung	14

Begründung zum Bebauungsplan 18-32 "Hünenweg / Germanenweg"

Stadtteil: Hiddesen
Plangebiet: Zwischen Hünenweg, Germanenweg und Maiweg

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Hiddesen, Flur 11 und hat eine Größe von rd. 1,4 ha.
Er wird begrenzt

im Westen:

durch die östliche Grenze des Hünenweges;

im Norden:

durch die südliche Grenze des Germanenweges;

im Osten:

durch die westliche Grenze des Germanenweges sowie der östlichen Grenze der Flurstücke, 653, 718 tlw. und 717;

im Süden:

durch die nördlichen Grenze des Maiweges.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und dem Festlegungsriss.
Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

2 Verfahren

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes 20.03.2013

Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)
(Ausschuss für Stadtentwicklung) 05.06.2013

Unterrichtung der Öffentlichkeit (gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB) 11.07.-25.07.2013

Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie
Beteiligung der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange 03.06.-04.07.2014

Mit Ratsbeschluss vom 07.03.2013 wurde zum Klimaschutz in Detmold beschlossen auf Neuaufweisung von Wohnbebauung auf der „grünen Wiese“ zu verzichten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 18-32 "Hünenweg / Germanenweg" ist eine Umsetzung des Beschlusses, indem eine moderate Nachverdichtung im Siedlungsbestand unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur vorgesehen ist.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.
Der Bebauungsplan 18-32 "Hünenweg / Germanenweg" soll auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient auch der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Planungsgebietes liegt unter 20.000 m² (rd. 6.000 m²).
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der in benachbarten Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Bebauungsplanaufstellung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte erfolgen im sog. beschleunigten Verfahren.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde verzichtet, da das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt wird. Es wurde daher gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB eine Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 11.07.-25.07.2013 durchgeführt.

Die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB sollen auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

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 Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 18-32 "Hünenweg / Germanenweg" Wohnbaufläche dar.

Die Darstellung von „Wohnbaufläche“ erfolgt auch nördlich, östlich und westlich des Geltungsbereiches, während südlich „Wald“ mit der überlagernden Darstellung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt ist.

Die in dem Bebauungsplan beabsichtigte festgesetzte Nutzung eines „Reinen Wohngebietes“ gem. § 3 BauNVO gilt somit als aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes („Wohnbaufläche“) gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Nachverdichtung und Innenentwicklung

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Grundstücke noch nicht bebaut worden bzw. einige Grundstücke sind so groß, dass im rückwärtigen Bereich eine Bebauung möglich ist, wenn das entsprechende Planungsrecht dafür geschaffen wird. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 18-32 wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt, eine Bebauung in 2. Reihe ist danach nicht möglich. Mit dem Antrag auf Ausweisung von Wohnbaugrundstücken für die innerhalb des Plangebietes liegenden brachliegenden Grundstücke bzw. Gartenflächen wird zum Einen das Ziel verfolgt, mehr Baugrundstücke in Detmold umzusetzen und zum Anderen, dass Baurecht auch für den Bestand geschaffen wird, im Falle von Um- und Anbauten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützt auch für den Beschluss des Rates der Stadt Detmold, zukünftig keine Bebauungspläne für die erstmalige Neuausweisung von Wohnbebauung auf der „grünen Wiese“ mehr aufzustellen oder zu ändern.

Mit dem Plangebiet liegt eine Fläche vor, die im Innenbereich über ein Potential für die Innenentwicklung und Nachverdichtung von Wohnbebauung verfügt.

Auslöser der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Antrag zur Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes mit drei Wohnhäusern.

Die Stadt Detmold macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum auf privater Grundstücksfläche).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem eine Fläche im Innenbereich in einer stadträumlich gut integrierten Lage städtebaulich geordnet und der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Hinweis:

Im Jahr 1983 wurde schon einmal ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (18-23 „Römerweg / Friedrich-Ebert-Straße“) gefasst, der den gesamten südöstlichen Siedlungsbereich von Hiddesen zwischen Trakehnerweg, Friedrich-Ebert-Straße, Augustinum und Maiweg abdeckte. Ein Planungsziel war u. a. die damals noch zahlreicher vorhandenen Baulücken und unterschiedlich großen unbebauten Hinterlandbereichen einer geordneten Bebauung zuzuführen. Das Bebauungsplanverfahren wurde aus unterschiedlichen Gründen nicht weiter geführt. Die zwischenzeitlich entstandene Bebauung und Erschließung wurde jeweils auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet wird von vier Seiten durch Straßen (Germanenweg im Norden und Osten, Maiweg im Süden und Hünenweg im Westen) eingefasst. Der Germanenweg, der das Plangebiet im Osten abschließt, ist als Sackgasse mit einem Wendehammer ausgebaut. Der Großteil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Einzelhäusern bebaut, es gibt insgesamt nur sieben Baugrundstücke, die noch bebaut werden können. Von der Straße Hünenweg geht ein privater Stichweg (Flurstück 440) in das Plangebiet hinein, der die rückwärtige, talseitige Fahr- und Kanalerschließung der Wohnhäuser Maiweg 39, 39a, 40 ermöglicht. Die Flurstücke 525, 680 und 909 weisen sehr tiefe Grundstücke auf, wobei die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 525 und 680 als Garten angelegt sind. Die Flurstücke 909 und 653 stellen sich als Wiesenbrachen mit einzelnen Bäumen dar. Die Topographie ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von Süden nach Norden stark abfallend, auf insgesamt ca. 165 m Länge ist das Gelände ca. 24 m abschüssig.

Gewässer bzw. Grünflächen werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

7 Belange des Städtebaus / Erschließung

Zur Aufplanung des Gebietes ist von folgenden städtebaulichen Randbedingungen auszugehen:

- Die Erschließung der neuen Gebäude an dem Germanenweg erfolgt über diesen.
- Die Fahrerschließung der Neubaubebauung der sog. Hinterlandgrundstücke (zweite Bauzeile) ist mit privaten Anbindungen an den Hünenweg mit einer Breite von 3,50 m und 3,00 m vorgesehen. Eine Fahrerschließung / Anbindung an den bestehenden privaten Stichweg (Flurstück 440) ist aufgrund der Hanglage nicht vorgesehen.
- Das Bauungskonzept sieht in dem Plangebiet Einzelhäuser mit maximal zwei Geschossen entlang der öffentlichen Straßen und mit maximal einem Geschoss im Innenbereich auf den Hinterlandgrundstücken vor.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele des Bebauungsplanes 18-32 „Hünenweg / Germanenweg“ werden nach heutigem Planungsstand folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Baugebiete im Bestand und für den nachzuverdichtenden Bereich erfolgt in Anlehnung an die auch in der Umgebung tatsächlich vorhandenen Nutzungen als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO.

Danach sollen nach BauNVO die Nutzungen

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

allgemein zulässig sein,

während die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden sollen:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Be-

- herbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der Zulässigkeit der Nutzungsarten soll ausschließlich die Wohnnutzung ermöglicht werden.

Andere Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um einen durch das Plangebiet ggf. verursachten Zu- und Abgangsverkehr zu minimieren. Dieses dient dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung und berücksichtigt die vorhandenen Verkehrsflächen, die den Charakter von Anliegerstraßen haben.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Bauweise

In dem Plangebiet wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt.

Dabei sollen im gesamten Planbereich nur Einzelhäuser zulässig sein. Diese Festsetzung berücksichtigt die Gebäudestruktur mit Einzelhäusern in der näheren Umgebung.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung mit einer Grundflächenzahl - GRZ - von 0,3 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis von zulässiger Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In dem Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 0,6 und im Innenbereich des Gebietes für die geplante Bebauung mit einer GFZ von 0,3 festgesetzt.

Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung der Vollgeschosse und über die Regelung der Trauf-, Firsthöhe geregelt.

Für den in dem Plangebiet vorhandenen baulichen Bestand und die geplante Neubebauung entlang der vorhandenen Straßen wird eine einheitliche Firsthöhe von 12,00 m bei der zweigeschossigen Bauweise festgesetzt, um die hier vorherrschende Bebauung mit überwiegend steilem Satteldach zu berücksichtigen. Die maximale Traufhöhe soll bei zweigeschossiger Bebauung 6,50 m betragen.

Für den Innenbereich, welcher im Sinne der sog. Hinterlandbebauung entwickelt wird, sollen ausschließlich Einzelgebäude mit maximal einem Geschoss und einer Firsthöhe von 9,50 m sowie einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m zulässig sein.

In dem Innenbereich wird durch die Festsetzungen somit eine Gliederung des Gebietes hinsichtlich der Gebäudetypen und der gestaltwirksamen Bauvolumina erreicht. Ausgeprägte Sockelgeschosse, die optisch ein quasi zweigeschossiges Erscheinungsbild der Gebäude bewirken, sollen hier ausdrücklich vermieden werden.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen nach § 18 (1) BauNVO wird das jeweils talseitig gewachsene Gelände im Mittel der talseitigen Gebäudeecken festgelegt. Die im Plan eingetragenen NHN-Höhen geben hierfür wichtige Orientierungshilfen.

Baugrenze / Stellung baulicher Anlagen

Zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem Plangebiet ausschließlich Baugrenzen und Firstrichtungen festgesetzt. Mit der Festsetzung der Firstrichtungen in Ost-West-Richtung wird zum einen auf den Bestand eingegangen, zum

anderen werden die Gebäude somit optimal Richtung Süden ausgerichtet, um eine gute solar energetische Ausnutzung zu ermöglichen. Bei der Bestandsbebauung am Maiweg wird aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Firstausrichtungen auf eine Vorgabe im Bebauungsplan verzichtet.

Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Mit den getroffenen Festsetzungen wird für den inneren Bereich des Plangebietes eine Beschränkung auf eine Wohneinheit, im sonstigen Plangebiet auf zwei Wohneinheiten vorgenommen.

Mit der Begrenzung der Wohneinheiten soll in dem Innenbereich des Plangebietes eine Ansiedlung im Sinne des Einfamilienhausbaus erreicht werden. Gleichzeitig soll durch die Beschränkung der Wohneinheiten der mit der Bebauung verbundene Anliegerverkehr bei der ausschließlichen Erschließung des Innenbereiches durch private Stichwege mit Anbindung an den Hünenweg vertretbar reglementiert werden.

7.3 Baugestaltung

Aufgrund der bereits vorhandenen unterschiedlichen Dachneigungen wird keine starre Regelung für eine Dachneigung festgesetzt. Zulässig ist ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung zwischen 15 und 45 Grad.

Weitere baugestalterische Festsetzungen werden für die Zulässigkeit von Dachaufbauten / Dacheinschnitten, Nebengiebel, die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Nebenanlagen, Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen, die Regelungen zu Werbeanlagen getroffen.

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen gemeinsam mit den Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung in dem Plangebiet ein städtebaulich verträgliches Einfügen der Neubebauung in das vorhandene bauliche Umfeld gewährleisten.

7.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

Für die Baufenster entlang des Germanenweges, Hünenweges und des Maiweges (WR 2) sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie seitlich direkt an die Baufenster angrenzen. Vorgartenbereiche zur Erschließungsstraße sollen von derartigen Anlagen freigehalten werden. Im WR 1 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ohne dass eine weitere Restriktion definiert wird. Für die Bebauung im WR 1 wurden enge Baufenster festgesetzt, die Lage der Stellplätze und Garagen soll jedoch nicht näher bestimmt werden, um den Bauherren einen Gestaltungsfreiraum zu verschaffen.

Im Bauantrag ist für jeweils eine Wohneinheit der Nachweis von mindestens einem Stellplatz zu erbringen.

7.5 Klimaschutz / Energieeffizienz

Die Stadt Detmold hat bereits 2009 Maßnahmen zur Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes beschlossen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Ge-

bäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie (u.a. festgesetzte Ost-West-Firstrichtung).

Der § 248 BauGB (Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie) gilt für das Plangebiet ebenfalls unmittelbar.

7.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Baudenkmale. Diese sind Maiweg 39 und Maiweg 42. Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Der innere Bereich des Plangebietes mit den vier neuen Baugrundstücken wird ausschließlich über private Fahrerschließungen an den Hünenweg angebunden. Dazu wird für die nördlichen 3 Baugrundstücke eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Das 4. Baugrundstück im rückwärtigen Bereich von Flurstück 680 wird über eine Zuwegung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an den Hünenweg angeschlossen. Hierfür ist bereits eine entsprechende Grunddienstbarkeit in den Grundbüchern der Flurstücke 907 und 909 eingetragen.

Die restlichen Grundstücke im Plangebiet sind über die vorhandenen Straßen (Hünenweg, Maiweg, Germanenweg) und den privaten Stichweg (Flurstück 440) erschlossen.

8.2 Ruhender Verkehr

Belange des ruhenden Individualverkehrs sind im öffentlichen Straßenraum bzw. auf den privaten Grundstücken zu berücksichtigen.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch den Busverkehr der SVD, Linie 703 (überwiegend alle 30 Minuten) mit den Haltestellen „Augustinum“ und „Hünenweg“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (Entfernungen ca. 500 m Luftlinie). Die Linie 703 verbindet Hiddesen u.a. mit dem Bahnhof in Detmold.

Belange des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen.

8.4 Rad- und Fußverkehr

In den an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Hünenweg, Maiweg, Germanenweg) sind aufgrund der begrenzten Straßenquerschnitte keine Geh- und Radwege vorhanden. Fußgänger und Radfahrer müssen die Fahrbahnen mit benutzen, was verbunden mit dem tlw. starken Gefälle der Straßen gewisse Gefahrenpotentiale mit sich bringt. Aufgrund der insgesamt geringen Anzahl neu geplanter Wohneinheiten besteht hier jedoch kein weiterer planerischer Handlungsbedarf.

8.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die potentiellen Baugrundstücke im inneren Bereich des Plangebietes werden für deren Erreichbarkeit sowie für den Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt.

Diese Flächen sind auch öffentlich-rechtlich durch Baulasteintragung zu sichern.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen auch außerhalb des Plangebietes. In der privaten Verkehrsfläche, die drei neue Hinterliegerbaugrundstücke erschließt, ist ein öffentlicher Schmutz- und Regenwasserkanal bis zum Anschluss in den Hünenweg zu verlegen und mit einem Leitungsrecht zu sichern. Hierzu ist ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen den privaten Bauherren und der Stadt Detmold abzuschließen. Die rückwärtige Baufläche auf Flurstück 680 ist durch einen privaten Schmutz- und Regenwasserkanal über die Zuwegung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die öffentliche Kanalisation im Hünenweg anzuschließen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Vorhabenplanung ergibt sich kein erhöhter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

9.2 Regenwasserentsorgung

Die neuen Hinterliegerbaugrundstücke sind an den öffentlichen Regenwasserkanal im Hünenweg anzuschließen (vgl. Punkt 9.1). Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund der starken Hanglage nicht möglich.

Grundsätzlich ist es wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoll und empfehlenswert, das Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einem Sammelbehälter (Zisterne o.ä.) aufzufangen und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu kombinieren. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit dem städtischen Regenwasserkanal zu verbinden.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität durch die Erweiterung des Netzes der Stadtwerke Detmold GmbH versorgt werden.

9.4 Abfallbeseitigung

Die das Plangebiet umgebenden Straßen erlauben das Gebiet zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren. Der Abfall der Hinterliegergrundstücke ist am Hünenweg zur Abfuhr bereit zu stellen. Der private Stichweg ist nicht für das Befahren von einem Müllfahrzeug ausgelegt.

Die Baugrundstücke in dem Plangebiet sind gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Detmold in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen.

In dem Plangebiet ist entsprechend dem Stellwert der Kreislaufwirtschaft eine angemessene Abfallentsorgung vor Ort durch den Anschluss der Baugrundstücke an die Erschließungsstraßen möglich, so dass ein Anschluss- und Benutzungszwang an die kommunale Abfallentsorgungseinrichtung problemlos umgesetzt werden kann.

10 Immissionen / Emissionen

Das Umfeld des Plangebietes ist durch nicht störende Nutzungen geprägt. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.

Durch die Planung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz aus Sicht des Verkehrslärmschutzes bzw. des Gewerbelärmschutzes.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Kampfmittel

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind nach Auswertung der Luftbilder innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

11.2 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen, die als Bodenbelastung zu kennzeichnen sind. Andere Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen im Plangebiet liegen nicht vor.

11.3 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung wird in dem Bereich auf das notwendige Maß beschränkt. Mit der Planung wird ein Beitrag zu einer baulichen Nutzung einer innerörtlichen Fläche geleistet.

11.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Plangebiets sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

11.5 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Baugebietes nicht zu erwarten.

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.

12 Umweltbelange

12.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Auf der Grundlage des § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standortes für eine Nachverdichtung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

12.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind. Dieses führt dazu, dass in der Praxis das Ziel einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme konterkariert wird, wenn bei Maßnahmen der Innenentwicklung sowohl auf der Ebene der Bebauungsplanung als auch auf der Ebene des Bauvorhabens selbst umfassende artenschutzrechtliche Prüfungen notwendig werden. Mit der Bauleitplanung der Innenentwicklung wird der Außenbereich und die dort grundsätzlich bestehende höhere Artenvielfalt in ihrem Erhaltungszustand geschont. Daher darf die Regelvermutung unterstellt werden, dass im Innenbereich die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) Satz 1 Nummer 5 und Satz 2 BNatSchG erfüllt sind. Dieses auch, da beinahe regelmäßig festzustellen ist, dass im Innenbereich der Einfluss der Nutzungen und Störungen insbesondere die Existenz und spezifische Intensität von Verdrängungseffekten wie Lärm- oder sonstigen Störquellen, Trampelpfade sowie Konkurrenzdruck durch domestizierte, frei laufende Tiere aber auch durch teilweise zahlenmäßig dominante Wildtiere, mit Blick auf das Vorkommen von planungsrelevanten streng oder besonders geschützten Arten, unterschätzt wird.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch die umliegende Wohnbebauung geprägt.

Dazu sind die angrenzenden vorhandenen Zier- und Nutzgärten mit ihrem Bewuchs zu berücksichtigen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten, das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensraumstrukturen auszuschließen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sowie der Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Fläche ausgeschlossen werden.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein ausgeprägtes Waldgebiet mit den Ausläufern des Teutoburger Waldes. Das Gelände ist in Richtung Süden ansteigend, an dem höchsten Punkt des Berges Grotenburg steht das Hermanns Denkmal. Das Denkmal ist ca. 900 m von dem Plangebiet entfernt. Im @-linfos-Informationssystem wird das Waldgebiet auf der Grotenburg nicht als Biotop, FFH-Gebiet oder Naturschutzgebiet eingetragen, es sind keine planungsrelevanten Arten kartiert. Dieses kann evtl. aufgrund eines erhöhten touristischen Aufkommens erklärt werden.

Aufgrund des geringen Anteils an Altbäumen, die zugunsten einer Bebauung entfernt werden müssen, kann davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung von Fledermausarten und Vogelarten ausgeschlossen werden kann. Dieses betrifft vor allem die Bereiche, die auch ohne diese Bauleitplanung unter Anwendung des § 34 BauGB einer Umnutzung / Bebauung zugänglich wären.

Hier wird durch die Stadt Detmold mit Blick auf den Artenschutz keine neue baurechtliche Beurteilungsgrundlage geschaffen.

Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Gebüsche als Niststandort nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Bebauung und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die bauliche Nachverdichtung nicht zu erheblichen zusätzlichen Störungen führen wird.

Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

Vermeidung einer Amtshaftung – Enthftung 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. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gem. § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.“

12.4 Bepflanzungen / Gartengestaltung

Die Gärten sollen gärtnerisch gestaltet und in Abhängigkeit von ihrer Größe mit mindestens einem Laubbaum oder mit mindestens 3 Laubsträuchern bepflanzt werden. Hierzu werden Festsetzungen getroffen, die eine Anpassung der Hinterlandbebauung an die Gartengestaltung und -bepflanzung der Umgebungsbebauung gewährleisten sollen. Als Beispiel für einheimische Laubbäume bzw. Sträucher gilt folgende Pflanzliste:

Pflanzliste für Bäume:

Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>

Pflanzliste für Sträucher:

Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Blut-Johannisbeere	<i>Ribes sanguineum</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Weidenarten	<i>Salix spec.</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

13 Kosten

Kosten für die Stadt Detmold aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Die Kosten für die Herstellung des öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanals in dem nördlichen Privatstich sind ebenfalls vom Projektträger bzw. von den privaten Bauherren zu tragen. Hierzu ist ein entsprechender Erschließungsvertrag mit der Stadt Detmold abzuschließen (vgl. Pkt. 9.1).

14 Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	1,34 ha
Private Verkehrsfläche	0,06 ha
Gesamtfläche	1,40 ha

15 Bodenordnung

Das Plankonzept ist so ausgestaltet, dass für die heutigen Flurstücke innerhalb des Plangebietes Baumöglichkeiten geschaffen werden, ohne dass z.B. Flurstücke zusammengelegt werden müssten. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
mit
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Detmold, im Juli 2014