

Begründung
zum Bebauungsplan
19-04 „Kantstraße“
2. (beschleunigte) Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
6	Situationsbeschreibung	6
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Verkehrsflächen	10
7.4	Stellplätze	10
7.6	Nicht überbaubare Flächen	10
8	Belange des Klimaschutzes	11
9	Verkehrliche Erschließung	11
9.1	Individualverkehr	11
9.2	Ruhender Verkehr	11
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
9.4	Rad- und Fußverkehr	12
10	Ver- und Entsorgung	12
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	12
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	12
10.4	Abfallbeseitigung	12
12	Immissionsschutz	12
12.9	Schlussbemerkung	12
13	Altablagerungen und Bodenschutz	12
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	12
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	13
13.5	Kampfmittelbelastungen	13
14	Umweltbelange	13
15	Erschließungskosten	14
16	Flächenbilanz	14
17	Bodenordnung	14

Begründung zum Bebauungsplan 19-04 „Kantstraße“, 2. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Heidenoldendorf
Änderungsgebiet: Zwischen Orbker Straße, Trockenheide, Kantstraße und Flurstraße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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 Norden durch die Straße Trockenheide,
im Süden durch die Flurstraße,
im Osten durch die Kantstraße,
und im Westen durch die Orbker 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

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 19-04 „Kantstraße“ wurde am 04.11.2015 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Detmold gefasst. Der Bebauungsplan soll auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung aufgestellt werden.

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

- die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung
- die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Planungsgebietes liegt unter 20.000 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 Planänderung 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 auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dies begründet sich daraus, dass mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes sowie dessen umgebenden Gebiete nicht nachteilig verändert werden.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte erfolgen im beschleunigten Verfahren. Demnach kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Der Aufstellungsbeschluss für diese Bebauungsplanänderung ist am 04.11.2015 (Drs.-Nr.: Fb 6/327/2015) im Ausschuss für Stadtentwicklung gefasst worden. Er wurde am 10.11.2015 im Kreisblatt öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung hing ebenfalls öffentlich aus. Innerhalb der 14-tägigen Frist sind keinerlei Äußerungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB fand vom 03.05.2016 bis zum 03.06.2016 statt.

Im Rahmen der 1. Offenlegung sind Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Nach der Auswertung dieser Stellungnahmen sind folgende Ergebnisse in den Entwurf eingearbeitet worden:

1. Unter Maß der baulichen Nutzung: Es wird eine Firsthöhe von 11,50 m zur Regulierung der Höhenentwicklung im Änderungsgebiet festgesetzt.
2. Unter Maß der baulichen Nutzung: Für die Traufhöhe ist gem. § 18 (1) BauNVO der Bezugspunkt die nächstgelegene fertig ausgebaute Erschließungsanlage mittig vor dem Grundstück. Bei Eckgrundstücken wird die Seite des Gebäudes angenommen, an der die Eingangstür liegt.
3. Unter Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen: Im Änderungsgebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zusätzlich sind redaktionelle Änderungen eingeflossen.

Durch die eingetragenen Änderungen waren die Grundzüge der Planung berührt, sodass eine erneute Offenlegung erforderlich wurde. Gemäß § 4a (3) BauGB wurde die Dauer der Offenlegung auf zwei Wochen verkürzt. Die erneute Offenlage fand vom 04.10.2016 bis zum 18.10.2016 statt.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 3,4 ha große Plangebiet "Wohnbaufläche" dar. Die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebiete entsprechen dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet im Norden, Osten und Süden an Wohnbaufläche. Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches ist die Landstraße L936 dargestellt. Jenseits der Straße befindet sich ebenfalls Wohnbaufläche.

Der Geltungsbereich ist zudem im Flächennutzungsplan als Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge dargestellt.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 19-04 „Kantstraße“ wurde 1966 aufgestellt. Seinerzeit gab es eine intensive Diskussion über die Festlegung der einzelnen Baufelder. Viele Anwohner wollten ihr Grundstück nur im vorderen Teil bebauen, sodass davon abgesehen wurde, Baufelder in den hinteren Bereichen der tiefen Grundstücke festzusetzen. Für viele Anwohner war vor allem der Faktor der Lärmbelästigung hierfür ausschlaggebend.

Ebenfalls wurden einzelne Grundstücke entlang der Kantstraße im vorderen Bereich nicht mit Baufeldern belegt. Auch hier wollten viele Anwohner diese Bereiche aus Gründen der Lärmbelästigung freihalten. Des Weiteren war jedoch auch von Seiten der Politik und Verwaltung dieser Weg gewählt worden, um sich die Erschließung der innenliegenden Grundstücksteile für die Zukunft offen zu halten.

1987 wurde dann ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Ziel des Verfahrens war es, den Bedarf und die Bereitschaft der Anwohner für eine Nachverdichtung der hinteren Grundstücksteile zu ermitteln. Hierbei wurden unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten geprüft. Doch bei den Anwohnern gab es keinen Konsens über eine der möglichen Erschließungsformen, bzw. über die generelle Frage der Nachverdichtung an dieser Stelle. Somit ist dieses Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung nicht weiter geführt worden.

In den letzten Jahren sind unterschiedliche Befreiungen für Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes ausgesprochen worden. Auch derzeit liegt der Verwaltung wieder ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus vor, der nur über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden kann.

In seiner Sitzung am 26.08.2015 ist der Ausschuss für Stadtentwicklung über diesen Bauantrag in einer Mitteilungsvorlage informiert worden (Drs.-Nr.: FB6/237/2015) und hat in seiner Sitzung am 23.09.2015 eine Befreiung für das Vorhaben inhaltlich unterstützt, da es sich bei dem Grundstück aus städtebaulicher Sicht um eine klassische Baulücke in „erster Reihe“ handelt.

Da es nach wie vor keinen Rückhalt aus dem Quartier zur Realisierung einer geordneten Innenverdichtung gibt und durch die Schließung der Baulücken die Innenerschließung weitgehend verwehrt wird wurde das seit 1987 bestehende, jedoch nicht umsetzbare Änderungsverfahren, eingestellt.

Da sich der Ausschuss für eine Einstellung des Bauleitplanverfahrens entschieden hat, war es planerisch konsequent und folgerichtig, für den betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes zwischen Orbker Straße, Trockenheide, Kantstraße und der Flurstraße einen neuen Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung des Bebauungsplanes zu fassen.

Ein Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung einer durchgängigen straßenbegleitenden Baufläche. Diese würdigt zum einen die in den letzten Jahren erfolgten straßenbegleitenden Bebauungen außerhalb der bisherigen überbaubaren Flächen. Zum anderen gibt sie verbindliche Vorgaben für die Tiefe der zukünftigen Bebaubarkeit entlang des bestehenden Straßennetzes.

Ein weiteres Ziel ist die dauerhafte Sicherung der ruhigen Gartenbereiche. In den letzten Jahrzehnten hat sich eine wertvolle Garten- und Grünstruktur mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität in den Gärten des Änderungsgebietes entwickelt. Durch den Verzicht auf Ausweisung von

Bauland kann der derzeit hohe städtebauliche Wert der großzügigen Garten- und Grünstrukturen erhalten bleiben.

Ein weiterer Bestandteil dieser Sicherung ist unter anderem, die in die Gartenbereiche hineinragende Baufläche der ehemaligen Gärtnerei zurück zu nehmen. Die Gärtnerei existierte bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 19-04 und wurde aus diesem Grund seinerzeit bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes als Bestand durch Baugrenzen weitläufig gesichert. Der Betrieb wurde inzwischen eingestellt, die Gebäudeteile wurden weitestgehend entfernt.

Die Festsetzung dieser Fläche durch die überbaubare Fläche hatte hier lediglich bestandssichernden Charakter. Eine Folgenutzung dieser Fläche durch neue Nutzungen, wie z. B. zusätzliche Wohngebäude, war nie Ziel der damaligen städtebaulichen Planung und soll daher mit dieser Änderung zu Gunsten der Erhaltung der vorhandenen Freiraumqualitäten ausgeschlossen werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Detmold hat am 04.11.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 19-04 „Kantstraße“ gefasst und damit seine Planungsabsicht bekräftigt.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtkerns im Ortsteil Heidenoldendorf und wird von der Trockenheide, der Orbker Straße, der Kantstraße und der Flurstraße abgegrenzt. Die vier Straßen schließen das Plangebiet in einer rechteckigen Form ein. Entlang dieser rechteckigen Straßenstruktur sind die tiefen Grundstücke in „erster Reihe“ bis auf eine Ausnahme bebaut. Für das unbebaute Grundstück ist jedoch ein Bauantrag schon positiv beschlossen worden. Im Nord-Westen des Änderungsgebietes entlang der Orbker Straße existieren zwei Wohngebäude in zweiter Reihe. Jedoch stehen die Gebäude immer noch im vorderen Teil der teilweise über 80m tiefen Grundstücke. Ein verbliebener baulicher Restkörper einer ehemaligen Gärtnerei befindet sich ebenfalls in zweiter Reihe entlang der Orbker Straße und kann eine ähnliche Tiefe wie die vorweg beschriebenen Wohnhäuser verzeichnen.

Die Gebäudestruktur besteht entlang der Kantstraße aus eingeschossigen Siedlungshäusern mit einer Wohneinheit. Die Siedlungshäuser sind jedoch teilweise schon überformt und mit Anbauten und Dachgauben versehen.

Entlang der Flurstraße stehen zwei Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und Satteldach sowie ein Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und Satteldach in traufständiger Bauweise.

Die bauliche Struktur des Änderungsgebietes entlang der Orbker Straße weist ein vergleichsweise höheres Bauvolumen auf. Zwar sind die Gebäude ebenfalls mit Satteldächern erbaut, jedoch weisen sie überwiegend zwei Vollgeschosse auf und haben mehrere Wohnungen. Die Gebäude sind auch durch Anbauten und Gauben überformt, jedoch alle traufständig zur Straße orientiert.

Entlang der Trockenheide ist der bauliche Bestand heterogen geprägt. Es existieren sowohl zweigeschossige Mehrparteienhäuser mit großem Bauvolumen sowie Einfamilienhäuser als Eingeschossener.

Die Grundstücke im Änderungsgebiet sind rückwärtig durch ihren hohen Grün- und Freiraumanteil mit teilweise dichtem Baumbestand geprägt und werden als private Gärten genutzt. Die Gärten sind den entsprechenden Wohnhäusern zugeordnet.

Die Umgebung ist städtebaulich in alle vier Richtungen durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser geprägt. Die Struktur des Änderungsbereiches mit freistehenden Siedlungshäusern und größeren Mehrparteienhäusern setzt sich fort. Auffallend ist jedoch auch hier der hohe Anteil an Grünflächen und großzügigen Gärten mit teilweise starkem Baumbestand. In nördlicher Richtung,

in ca. 120m Entfernung befinden sich großflächige Gewerbehallen sowie die Bahnlinie Herford-Hemmighausen.

Es befinden sich keine wesentlichen Geländesprünge im Änderungsgebiet. Gewässer, bzw. Grünflächen werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Im gesamten Geltungsbereich befindet sich kein Bau- oder Bodendenkmal. Es befindet sich keine gewerbliche Nutzung, Altlasten oder Leitungstrassen im Geltungsbereich.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Hierbei stehen die Belange

- des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie
- die Sicherung eines ansprechenden Wohngebietes mit hoher Freiraumqualität im Vordergrund der Planungen.

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die typisierende Festsetzung der Baufelder bleibt bis auf eine Ausnahme erhalten. Für das Eckgrundstück Trockenheide 6 wird die Festsetzung von einem Reinen in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Das Gebäude orientiert sich zur Trockenheide. Da die restlichen Gebäude dieser Änderung entlang der Trockenheide als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind und es städtebaulich durchaus zu vertreten ist, die möglichen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes für das Grundstück Trockenheide 6 zuzulassen, wird die Festsetzung geändert.

Da der Bebauungsplan 19-04 „Kantstraße“ 1966 Rechtskraft erlangt hat, galt bisher die BauNVO 1962. Jedoch muss nach erfolgtem Satzungsbeschluss im Änderungsgebiet die aktuelle BauNVO 1990 angewandt werden. Hierdurch ergeben sich folgende Änderungen bei der Anwendung der zulässigen Nutzungen:

Danach sollen im Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO die Nutzungen

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein.

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Mit der Zulässigkeit der Nutzungsarten sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich die Wohnnutzung sowie nicht störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen ermöglicht werden.

Andere Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um das städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten und Immissionskonflikten vorzubeugen.

Im Reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude. Hierzu zählen gem. § 3 (4) BauNVO auch solche Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die vorstehenden Festsetzungen sind getroffen worden, um das durchweg von kleinteiligen Wohngebäuden geprägte Wohngebiet zu erhalten. Des Weiteren bieten sich auch die vorhandenen Erschließungsstraßen aufgrund ihres geringen Straßenraumes nicht für eine höhere Frequenzierung an. Eine kleinteilige, der Wohnnutzung zugeordnete Bebauung soll erhalten bleiben.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die bereits unter Punkt 7.1 angesprochene Änderung der BauNVO ergaben sich auch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung Veränderungen hinsichtlich der einzelnen Festsetzungen.

Veränderungen ergeben sich bei der Grund- und Geschoßflächenzahl. Hierbei wird das gültige Maß dieser Festsetzungen nicht geändert. Da der rechtskräftige Stammpplan jedoch im Jahr 1966 rechtskräftig geworden ist, galt bisher die BauNVO 1962. Jedoch muss nach erfolgtem Satzungsbeschluss für die Änderung im Änderungsgebiet die aktuelle BauNVO 1990 angewandt werden. Hierdurch ergeben sich folgende Änderungen bei der Anwendung der Grund- und Geschossflächenzahl:

Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sollen zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Sie wird mit 0,4 festgesetzt.

Gem. der BauNVO 1962 war es trotz einer GRZ von 0,4 möglich, das gesamte Grundstück mit Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zu versiegeln. Durch die Bebauungsplanänderung muss die aktuelle BauNVO von 1990 angewandt werden. Diese sagt aus, dass die erweiterte GRZ (Hauptanlage plus Nebenanlagen) lediglich die festgesetzte GRZ mal 1,5 betragen darf (hier: 0,4 mal 1,5). Eine komplette Versiegelung des Grundstückes durch Nebenanlagen ist nicht mehr möglich.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis von zulässiger Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus.

Im Stammpplan fand, wie bei der GRZ, die BauNVO 1962 Berücksichtigung. Durch die Anwendung der BauNVO 1990 im Änderungsbereich wird gem. § 20 (3) BauNVO die Geschossfläche nur in den Vollgeschossen errechnet. Aufenthaltsräume in Dachräumen oder Kellergeschossen sowie

die zu ihnen führenden Treppenräume müssen nicht mit berechnet werden. Den Bauherren/Architekten ist somit etwas mehr Spielraum in der Ausnutzung der festgesetzten GFZ gegeben.

Inhaltliche Änderungen ergeben sich zudem bei der Festsetzung der Vollgeschosse, der Baugrenzen, der Firsthöhe (FH) und der Traufhöhe (TH).

Vollgeschosse / Traufhöhe

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zulässigkeit von Vollgeschossen geregelt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird teilweise aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Seinerzeit waren lediglich für das Allgemeine Wohngebiet entlang der Orbker Straße und für ein kleines Baufenster an der Trockenheide (Reines Wohngebiet) zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im gesamten Änderungsgebiet mit zwei festgesetzt.

Entlang der Kantstraße und der Flurstraße im WR werden nun durchgängig zwei Vollgeschosse zulässig sein. Überwiegend sind die vorhandenen Siedlungshäuser momentan jedoch eingeschossig. Auch der noch geltende Bebauungsplan setzt hier ein Vollgeschoss fest. Jedoch möchte der Planverfasser den Eigentümern die Möglichkeit geben, das zweite Geschoss effektiv auszunutzen. Dies ist auch im Sinne eines rücksichtsvollen Umgangs mit Grund und Boden, da so Anbauten an die bestehenden Baukörper vermieden werden können. Um jedoch die optische eingeschossige Bauweise dieser straßenzugprägenden Siedlungshäuser zu erhalten, wird die Traufhöhe im WR auf maximal 4,50 m begrenzt. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass im Erscheinungsbild eingeschossige Gebäude entstehen, bzw. erhalten bleiben, jedoch die durch § 2 (5) BauO NW auferlegte Beschränkung hinsichtlich der Ausnutzung der Dachgeschosse aufgehoben wird. Ein zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss ist somit möglich.

Als Traufe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der Dachhaut. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt die nächstgelegene fertig ausgebaute Erschließungsanlage mittig vor dem Grundstück. Bei Eckgrundstücken wird die Seite des Gebäudes angenommen, an der die Eingangstür liegt.

Entlang der Orbker Straße und der Trockenheide im WA sind schon überwiegend Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden, da der ursprüngliche Bebauungsplan dies auch zuließ. Dementsprechend sind hier auch weiterhin zwei Vollgeschosse zulässig. Auf eine Festsetzung der Traufhöhe wird verzichtet, da die Gebäude auch optisch als zweigeschossige Gebäude wahrgenommen werden sollen.

Firsthöhe

Die Firsthöhe wird im gesamten Änderungsgebiet auf maximal 11,50 m festgesetzt. Die Höhe ergibt sich aus der übrigen Bebauung im Änderungsgebiet. Diese ist überwiegend zwischen 9 und 11 m hoch. Das höchste Gebäude des Änderungsgebietes weist jedoch 11,50 m auf. Durch die Festsetzung gibt für viele Gebäude noch ausreichend Spielraum für den Ausbau und die Sanierung der Dachgeschosse. So wird eine weitere Flächeninanspruchnahme durch Anbauten an die Bestandsgebäude verhindert.

Als Firsthöhe gilt bei einem geneigten Dach der Schnittpunkt der beiden Dachabschlusskanten. Bei einem Pultdach wird als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches angenommen.

Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt die nächstgelegene fertig ausgebaute Erschließungsanlage mittig vor dem Grundstück. Bei Eckgrundstücken wird die Seite des Gebäudes angenommen, an der die Eingangstür liegt.

Baugrenzen

Baugrenzen bestimmen den zulässigen Bereich, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Die Anpassung der Baugrenzen ist ein wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung (siehe Punkt 5). So sollen für alle Grundstücke durchgängige straßenbegleitende Baugrenzen in identischem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt werden. Dies soll zum einen für eine einheitliche bauliche Struktur entlang des Straßenraumes sorgen. Zum anderen sollen so die Grundstücke und dazugehörigen Baukörper eingefasst werden, die gegen die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes verstoßen haben (außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet), jedoch eine Befreiung davon erhalten haben.

Maßgeblich für den Abstand zur Straße sind die Baugrenzen des alten Bebauungsplanes und damit auch der bereits jetzt existierende Abstand der Baukörper zum öffentlichen Straßenraum.

Weitere planerische Intention ist eine stringente und verbindliche planerische Aussage zum Erhalt der wertvollen Grünstrukturen in den hinteren Grundstücksbereichen. Durch einen bewussten Verzicht auf die Festsetzung von Baugrenzen in den hinteren Grundstücksbereichen wird die Wertigkeit dieser Grünstrukturen betont.

Für eine planerische Stringenz und Konsequenz ist es somit nur folgerichtig, die Baugrenzen auf dem Flurstück 291 sachgemäß zurückzunehmen. Wie unter Punkt 5 aufgeführt, wurde diese weitläufig in das Grundstück reinragende Baugrenze seinerzeit zur planerischen Sicherung der bereits bestehenden Gärtnerei festgesetzt. Die Gärtnerei ist bis auf einen schmalen Gebäuderiegel in den letzten Jahren entfernt worden. Es war nie planerische Intention, dass diese Fläche zu Wohnzwecken genutzt wird.

Auf den nördlich an die Gärtnerei angrenzenden Grundstücken sind in zweiter Reihe auch zwei Wohnhäuser entstanden. Diese sind jedoch im Bereich der überbaubaren Flächen des alten Bebauungsplanes entstanden. Der noch bestehende bauliche Körper der ehemaligen Gärtnerei ragt ca. 2m tiefer in das Grundstück hinein und überschreitet die zulässige Baugrenze der angrenzenden Grundstücke um genau diese Länge. Um den baulichen Bestand zu würdigen, wird die Tiefe des verbliebenen Baukörpers der Gärtnerei zukünftig als maßgeblich für die Tiefe der Bebaubarkeit der Grundstücke angenommen. Folgerichtig wird hier das Baufenster gezogen.

So wird den Grundstückeigentümern ausreichend Platz für einen großzügigen Anbau an ihre bestehenden Häuser oder aber für einen neuen Baukörper geboten. Aufgrund der Tiefe der Grundstücke bleiben die wertvollen Grünstrukturen jedoch trotzdem erhalten. Der geänderte Bebauungsplan bietet nun also marginal mehr Spielraum für eine Bebauung in der zweiten Reihe, tut dies jedoch in einer gebietsverträglichen Form.

7.3 Verkehrsflächen

Das Änderungsgebiet ist durch vorhandene Straßen erschlossen.

7.4 Stellplätze

Im Änderungsgebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die hinteren Grundstücksbereiche sollen von störenden Fahrzeuggeräuschen frei gehalten werden. Die überbaubaren Flächen sind großzügig gestaltet und bieten ausreichend Platz für Stellplätze. In den vorderen Grundstücksbereichen befinden sich keine Stellplätze, sodass diese Bereiche weiterhin von derartigen Anlagen freigehalten werden sollen. Diese Festsetzung trägt zu einem aufgelockerten Straßenbild mit Vorgärten bei.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen dürfen in den hinteren Grundstücksbereichen mit Gartenhäusern bebaut oder zu Abstellzwecken von Gegenständen, etc. genutzt werden.

Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

Die Vorgärten sind jedoch von einer Bebauung freizuhalten. Dies begründet sich daraus, dass die großzügigen hinteren Grundstücksbereiche ausreichend Platz für die Errichtung der o. g. Anlagen bieten. Orientiert am bisherigen Erscheinungsbild des Änderungsgebietes wird dementsprechend eine Bebauung in den Vorgärten ausgeschlossen, um dieses einheitliche städtebauliche Bild zu erhalten.

8 Belange des Klimaschutzes

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

Die überbaubaren Flächen des Änderungsgebietes sind schon sehr stark bebaut. Im Rahmen dieser Änderung wird die überbaubare Fläche entlang der Erschließungsstraßen erweitert. Jedoch werden die Baugrenzen um bereits bebaute Grundstücke gezogen. Eine wesentliche weitere Versiegelung wird somit nicht erzielt.

Durch die Rücknahme einer großzügigen bebaubaren Fläche und die bewusste Freihaltung der hinteren Grundstücksbereiche vor Bebauung kann ein positiver Beitrag zum Erhalt von wertvollen Grün- und Freiraumstrukturen geleistet werden. Eine weitere Versiegelung in den hinteren Grundstücksbereichen ist somit ausgeschlossen. Der als „grüne Lunge“ fungierende Innenbereich des Quartiers wird langfristig geschützt und bietet einen positiven Einfluss auf das lokale Klima.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Das Änderungsgebiet ist in rechteckiger Form von vier Straßen eingeschlossen. Im Norden ist es die Trockenheide, im Osten die Kantstraße, im Süden die Flurstraße und im Westen die Orbker Straße. Die vier Straßen erschließen sämtliche Grundstücke.

9.2 Ruhender Verkehr

Belange des ruhenden Verkehrs sind vorrangig auf den privaten Grundstücken oder im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet ist nicht direkt an den ÖPNV angeschlossen. Jedoch befindet sich Richtung Süden in ca. 150 bis 250m Entfernung die Haltestelle „Kreuzung“. Diese ist fußläufig sicher zu erreichen. Von hier fährt die Regionallinie 390, die Stadtbuslinien 701 und 706 sowie der Nachtbus N1.

Süd-östlich des Änderungsgebietes (ca. 250 bis 350m Entfernung) liegt die Haltestelle „Sichterheide“. Von hier fährt die Stadtbuslinie 701.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Gebiet ist sicher über die vorhandenen Fußwege zu erreichen. Separate Radwege existieren nicht.

10 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung in Bezug auf Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Niederschlagswasserentsorgung, Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie Abfallbeseitigung ist in dem gesamten Änderungsgebiet gesichert.

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich kein erhöhter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist vorhanden.

10.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

12 Immissionsschutz

Das Umfeld sowie das Plangebiet selbst sind durch nicht störende Nutzungen geprägt. Die von der geplanten Nutzung (WA) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus.

Durch die Planung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz aus Sicht des Verkehrslärm-, bzw. des Gewerbelärmschutzes. Von der geplanten Nutzung (WA) gehen keine Emissionen aus, die einen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen auslösen.

Als bestehende Immissionsquelle ist jedoch die Orbker Straße L 936 zu nennen. Die Immissionen werden durch den Kfz-Verkehr ausgelöst. Durch die Planung wird sich das Kfz-Aufkommen nicht weiter erhöhen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht.

12.1 Schlussbemerkung

Den Belangen des Immissionsschutzes ist somit im umfassenden Maße Rechnung getragen. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen werden unter Würdigung des verkehrlichen Bestands durch die Festsetzungen des B-Plans gesichert.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

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

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Änderungsgebietes steht der Bodentyp Plaggenesch an. Hierbei handelt es sich um einen tiefreichenden humosen Sandboden, der durch künstlichen Bodenauftrag entstanden ist. Durch die künstliche Entstehung dokumentiert er eine naturgeschichtliche Entwicklung und wird als schutzwürdig eingestuft. Mit der B-Planänderung bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans 19-04 „Kantstraße“ überwiegend unberührt. Änderungen ergeben sich bei der Festsetzung der Vollgeschosse, der Baugrenzen und der Traufhöhe. Weitere Versiegelungen werden nicht vorbereitet. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen finden somit nicht statt.

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 ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Es gibt keinerlei Hinweise auf Kampfmittelbelastungen.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen.

Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. 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 geprägt durch eine straßenbegleitende Wohnbebauung. Im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung befinden sich Privatgärten, mit z. T. dichtem Baumbestand. Die sich hier im Laufe der Jahre entwickelten Grünstrukturen, bieten den Anwohnern eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität. Neben der Anpassung der Baugrenzen ist ein Ziel der B-Planänderung, die dauerhafte Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen. Dies gilt auch für das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Die Gebäude wurden bereits überwiegend entfernt und Freiflächen sind entstanden. Durch die B-Planänderung werden somit keine weiteren Versiegelungen vorbereitet und keine Grünstrukturen beeinträchtigt.

Im Jahr 2015 wurden für das Grundstück Kantstraße 1 und das Flurstück 291 ein Bauantrag bzw. eine Bauvoranfrage gestellt. Im Rahmen dieser Genehmigungsverfahren wurden artenschutzrechtliche Vorprüfungen anhand der gemeinsamen Handlungsempfehlung des MWEBWV NRW und des MKULNV NRW vom 22.12.2010 durchgeführt. Begehungen im Änderungsgebiet sowie die Auswertung des Linfos (Landschaftsinformationssystem) ergaben dabei keine Nachweise von planungsrelevanten Tierarten. Des Weiteren wurde festgestellt, dass in Folge der beantragten Bebauung keine Biotop zerstört werden, die für „planungsrelevante“ Arten nicht ersetzbar sind. Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG wie das Tötungs- und Störungsverbot sowie das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen nicht vor. Es wurden keine Maßnahmen durchgeführt, die im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Ein gesetzlich geschütztes Biotop, Vogelschutzgebiet sowie FFH-Gebiet sind nicht betroffen.

Vermeidung einer Amtshaftung – Enthaftung nach Umweltschadensrecht

Darüber hinaus ist im Änderungsverfahren 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.“

15 Erschließungskosten

Da bereits bestehende bauliche Strukturen überplant werden und dafür keine neuen Erschließungen anfallen, fallen für die Stadt Detmold keine Erschließungskosten an.

16 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 3,4 ha	~ 100,0 %
Reines Wohngebiet	ca. 1,2 ha	~ 35,3 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,2 ha	~ 64,7 %

17 Bodenordnung

Da bestehende Siedlungsstrukturen überplant werden, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, Oktober 2016