

Begründung
zum Bebauungsplan
21-03 „Auf der Kussel“,
4. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	4
6	Situationsbeschreibung	4
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.4	Stellplätze	5
7.6	Nicht überbaubare Flächen	5
7.9	Gestalterische Aussagen	5
8	Verkehrliche Erschließung	6
8.1	Individualverkehr	6
8.2	Ruhender Verkehr	7
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	7
8.4	Rad- und Fußverkehr	7
9	Ver- und Entsorgung	7
9.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	7
9.2	Niederschlagswasserentsorgung	7
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	8
9.4	Abfallbeseitigung	8
11	Immissionsschutz	8
12	Altablagerungen und Bodenschutz	8
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und Kampfmittelbelastungen	8
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	8
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	8
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	8
13	Umwelt und Naturschutz	9
14	Erschließungskosten	10
15	Flächenbilanz	10
16	Bodenordnung	10

Begründung zum B-Plan 21-03 "Auf der Kussel", 4. Änderung

Ortsteil: Pivitsheide V.L.
Änderungsgebiet: Zwischen Sandstraße und Wilhelm-Mellies-Straße

Verfahrensstand: Entwurf

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden durch die Bebauung am Südrand der Festwiese für den Kussler Ball (Kreuzungsbe-
reich Sandstraße/Wilhelm-Mellies-Straße,
im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 1891,
im Osten durch die Wilhlem-Mellies-Straße,
und im Westen durch die Sandstraße .

Der verbindliche Geltungsbereich der 4. 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

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 21-03 „Auf der Kussel“ wird als beschleu-
nigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss vom	13.02.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) vom	25.02. bis 27.03.2008
Entwurfsbeschluss vom	17.09.2008
Entwurfsoffenlegung vom	07.10. bis 07.11.2008

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an-
zupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Ober-
bereich Bielefeld - weist das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Die Flächenfest-
setzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 1,05 ha große Plangebiet
"Wohnbaufläche" dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" (= Allge-

meines Wohngebiet) entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet
im Norden an Wohnbaufläche,
im Süden an Fläche für die Landwirtschaft,
im Osten an Wohnbaufläche
und im Westen an Fläche für die Landwirtschaft.

5 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan 21-03 „Auf der Kussel“ ist seit dem 27.10.1966 rechtskräftig.

Die Eigentümer des Flurstücks 1891, Flur 3, Gemarkung Pivitsheide V.L. haben für ihr Grundstück an der Sandstraße eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um die Errichtung freistehender Gebäude mit Satteldach zu ermöglichen. Hier ist, ebenso wie auf den östlich angrenzenden Grundstücken bis zur Wilhelm-Mellies-Straße, bisher eine eingeschossige Flachdachbebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt.

An der Wilhelm-Mellies-Straße sind in der Vergangenheit bereits von diesen Festsetzungen abweichende Gebäude genehmigt und errichtet worden (freistehende Häuser mit Satteldach). Eine eingeschossige Flachdachbebauung in geschlossener Bauweise ist aus heutiger Sicht nicht mehr umsetzungsfähig, da sich die Architekturkonzepte und die Nachfrage auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt in den letzten 40 Jahren stark verändert haben. Durch die Anpassung der Bauweise an heutige Nachfragestrukturen können innerörtliche Baulandpotenziale aktiviert werden. Da das Grundstück zudem an einen örtlichen Erschließungsträger übergeben werden soll, ist auch von einer zeitnahen Realisierung der Erschließung und Bebauung auszugehen.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet liegt auf der Kussel zwischen der Sandstraße im Westen und der Wilhelm-Mellies-Straße im Osten, südlich des Festplatzes für den Kussler Ball. Westlich der Sandstraße und südlich des Änderungsgebietes schließen sich größere Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes von Pivitsheide an, die landwirtschaftlich genutzt werden. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle in nordwestliche Richtung auf. Von der Sandstraße zweigt eine private Zuwegung ab, die die Häuser Nr. 12 und 12a erschließt.

Etwa auf gleicher Höhe östlich zweigt auch von der Wilhelm-Mellies-Straße ein öffentlicher Erschließungsstich ab, der zwischen den Häusern Nr. 77 (Mandolinclub) und Nr. 79 endet. Eine Fahrverbindung zwischen diesen beiden Stichwegen besteht nicht, die durchgängige Durchwegung zwischen Sandstraße und Wilhelm-Mellies-Straße ist nur fußläufig und eingeschränkt für Fahrradfahrer möglich. Das Antragsgrundstück besteht aus einem kleineren bebauten Teilbereich südlich der privaten Zuwegung und aus einem größeren unbebauten Teilbereich nördlich der Zuwegung (= Intensivwiese ohne Gehölzbewuchs). Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um einen aufgegebenen kleingewerblichen Betrieb mit Wohnnutzung im Obergeschoss. Der große Südgarten stellt sich als intensive Rasenfläche mit nur vereinzelt kleineren Gehölzen dar. Die umliegende Bebauung besteht aus freistehenden eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach, die fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden (Ausnahmen: Mandolin-Clubheim, eine integrierte Dienstleistungsnutzung in Haus Nr. 79a/b). Alle Häuser stehen auf relativ großen Grundstücken mit grüngestalteten Gartenbereichen. Nördlich und östlich des Mandolinclubs befinden sich noch zwei unbebaute Grundstücke (Brachland), auf denen sich einige Sukzessionsgehölze entwickelt haben.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan 21-03 setzt im Bereich der 4. Änderung eine durchgängige Verbindungsstraße zwischen Sandstraße und Wilhelm-Mellies-Straße fest, von der aus zwei Stichwege in nördliche Richtung abzweigen. Entlang dieser Stichwege und an der Wilhelm-Mellies-Straße sind insgesamt drei Bauzeilen mit eingeschossigen Flachdachgebäuden in geschlossener Bauweise festgesetzt. Abweichend davon sind in der Vergangenheit an der Wilhelm-Mellies-Straße zwei Einzelgebäude mit Satteldach in offener Bauweise genehmigt und errichtet worden. Das dazwischen liegende Grundstück ist noch unbebaut. Westlich angrenzend ist im Bereich des ersten festgesetzten Stichweges das Gebäude des Mandolinencclubs ebenfalls freistehend mit Satteldach errichtet worden. Die Erschließung erfolgt über den ausgebauten Abzweig der Wilhelm-Mellies-Straße.

Vor diesem Hintergrund soll auch für die restlichen unbebauten Flächen eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise ermöglicht werden.

Die Bebauungsdichte und die Gestaltung der Gebäude soll sich dabei an der Umgebungsbebauung orientieren. Um ein breites und marktgängiges Angebot zu schaffen, sollen bei Grundstücksgrößen zwischen 500 m² und 600 m² neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sein. Die Vorgaben zur Grundflächenzahl, Dachneigung, Firsthöhe und Zahl der zulässigen Wohneinheiten ermöglichen eine wirtschaftliche Grundstücks- und Gebäudeausnutzung und stellen gleichzeitig eine Anpassung an die Umgebungsstrukturen sicher. Die Gebäude sind nach Süden ausgerichtet, um eine bessere Ausnutzung solarenergetischer Potenziale zu ermöglichen. Lediglich auf den Grundstücken nördlich und östlich des Mandolinencclubs wird die Firstrichtung aus gestalterischen Gründen der direkten Nachbarbebauung angepasst. Das Bestandsgebäude im südlichen Teil des Antragsgrundstücks ist ebenfalls mit einer Neubebauung überplant worden. Dies ist als planerisches Angebot für eine homogene Gesamtbebauungskonzeption zu verstehen. Es ist nur dann umzusetzen, falls die ehemaligen Betriebsgebäude abgerissen werden sollen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (=Allgemeines Wohngebiet) soll gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert werden, da sich sowohl im Änderungsbereich selbst als auch in der Umgebung genau diese Nutzungsart entwickelt hat. Der Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen soll mögliche Konfliktpotenziale vermindern und die bestehende, stärker wohnorientierte Umgebungscharakteristik bewahren.

7.4 Stellplätze

Um ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet mit einer ablesbaren Zonierung in bebaute und unbebaute Grundstücksteile zu gewährleisten, wird der zulässige Standort für Stellplätze und Garagen jeweils an die potenziellen Bauflächen für die Hauptgebäude gekoppelt.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Mit der gleichen Zielsetzung wie bei den Stellplätzen und Garagen wird auch die Zulässigkeit der Nebenanlagen eingeschränkt. Ziel ist dabei, die Vorgärten gänzlich von Nebenanlagen freizuhalten. Dieses Ziel ist jedoch nicht durchgängig umsetzbar, da sich speziell im Bereich des privaten Stichweges nicht immer die klassische Grundstückszonierung mit der Abfolge von Erschließungsstraße-Vorgarten-Gebäude-Garten ergibt.

7.9 Gestalterische Aussagen

Die gestalterischen Festsetzungen sollen eine Einbindung des Änderungsgebietes in die Umgebungsbebauung gewährleisten und zu einer qualitätvollen Baugebietsgestaltung beitragen. Durch die festgesetzte Dachform und -neigung für die Hauptgebäude wird – im Rahmen der Zahl der zulässigen Wohneinheiten – eine wirtschaftliche Gebäudeausnutzung ermöglicht und eine

Anpassung an das städtebauliche Umfeld sichergestellt. Die gleichzeitige Beschränkung der Größe von Dachaufbauten soll dabei eine übermäßige Ausnutzung und bauliche Betonung des Dachraums verhindern und die größtenteils noch „ruhige, homogene Dachlandschaft“ dieses Siedlungsgebietes erhalten.

Die Festsetzung von einheitlichen Materialien und Farben für die Dacheindeckung und die Fassaden von Doppelhäusern soll bewirken, dass diese Gebäude optisch wie eine bauliche Einheit und somit wie ein Einzelhaus wahrgenommen werden. Damit kann diese ansatzweise verdichtete Bebauung funktional durchgreifen und sich gestalterisch trotzdem in die überwiegend durch Einzelhausbebauung geprägte Umgebung einfügen.

Massive Rundholzstämmen und hölzerne Blockbohlen werden als sichtbare konstruktive Fassade ausgeschlossen, da es sich hierbei um eine orts- und regionaluntypische Bauweise handelt, die Kontinuität der örtlichen Bautraditionen jedoch gewahrt werden soll.

Die Festsetzungen zum Freihalten der Vorgartenbereiche und zu den Einfriedigungen greifen wesentliche, vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbare Gestaltungsmerkmale des Siedlungsgebietes auf und sichern diese auch für das Änderungsgebiet.

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen bieten den potenziell zulässigen gewerblichen Nutzungen einen adäquaten Rahmen für ihre Außendarstellung, berücksichtigen aber gleichermaßen den überwiegenden Wohngebietscharakter des Siedlungsgebietes.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Das Änderungsgebiet ist über die Wilhelm-Mellies-Straße in nördliche Richtung an die Oerlinghauser Straße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße und in südwestliche Richtung über die Sandstraße an die Augustdorfer Straße (L 758) angeschlossen.

Zur inneren verkehrlichen Erschließung soll die vorhandene Privatzuwegung zu den Häusern Sandstraße Nr. 12 und 12a als öffentliche Straße in einer Breite von 5,0 m ausgebaut und an den bestehenden Abzweig Wilhelm-Mellies-Straße angebunden werden. Damit entsteht in diesem Bereich eine durchgängige Straßenverbindung zwischen Sandstraße und Wilhelm-Mellies-Straße, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan – allerdings mit einem breiteren Ausbauquerschnitt – festgesetzt war. Diese neue Verbindung wird zu einer Entflechtung und Verteilung der Verkehrsströme (=Anliegerverkehre) und damit insgesamt auch zu einer Entspannung der Verkehrssituation in diesem Siedlungsbereich beitragen.

Im Bereich des Antragsgrundstücks verläuft ein verrohrtes namenloses Gewässer, welches im Zuge der Bebauung freigelegt und als offener Straßenseitengraben neu geführt werden soll. Der Seitengraben mit einer Gesamtprofilbreite von 3,0 m dient gleichzeitig zur Entwässerung der Straßenfläche und wird an das westlich der Sandstraße bereits offene Teilstück des namenlosen Gewässers wieder angeschlossen.

Der ca. 100 m lange offene Graben im Änderungsgebiet soll nicht durch private Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Daher wird am östlichen Rand des Antragsgrundstücks ein Erschließungsstich als „innere Erschließung/Unterverteilung“ in die Fläche geführt. Diese verkehrliche Unterverteilung kann aufgrund der geringen Länge (ca. 60 m) und der geringen Anzahl angeschlossener Grundstücke auch als Privatweg in einer Breite von 4,0 m angelegt werden. Im Bereich der Wendeanlage könnte optional auch das „Fremdgrundstück“ nördlich des Mandolinencubs an den Privatstich angebunden werden. Sollte dafür keine privatrechtliche Einigung zustande kommen, ist alternativ auch eine Erschließung dieses Grundstücks über den Abzweig Wilhelm-Mellies-Straße mit einer Zufahrt östlich des Mandolinencubs möglich. Die neu parzellierten Grundstücke entlang der Sandstraße werden direkt von dieser Straße erschlossen (ebenfalls ohne Grabenüberfahrt).

Die Erschließung und Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke soll durch einen örtlichen Erschließungsträger erfolgen. Die Herstellung und Kostenübernahme aller erforderlichen

Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger wird mit einem Erschließungsvertrag abgesichert.

8.2 Ruhender Verkehr

Aufgrund der geringen Breite und des Ausbaustandards der vorhandenen Straßen (Fahrbahnbreite Wilhelm-Mellies-Straße ca. 5,0 m, Sandstraße ca. 5,5 m, beide Straßen mit beidseitigen Banquettstreifen ohne Gehwege) sind im öffentlichen Straßenraum keine Parkplätze vorhanden. Der ruhende Verkehr ist daher ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Stadt-Buslinie 701 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt „Kussler Höhe“ liegt ca. 200 m nördlich an der Sandstraße und der Haltepunkt „Hermann-Niebuhr-Straße“ ca. 250 m südlich an der Sandstraße. Die Erreichbarkeit der Haltestellen für Fußgänger ist jedoch aufgrund der fehlenden Gehwege aus Verkehrssicherheitsgründen nicht optimal.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Rad- und Gehwege sind im Änderungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden (vgl. Pkt. 8.2). Radfahrer und Fußgänger müssen daher die Fahrbahn bzw. die Banquettstreifen mitbenutzen, was gewisse Verkehrsgefährdungen mit sich bringt. Die aus der geplanten neuen Straßenverbindung zwischen Sandstraße und Wilhelm-Mellies-Straße resultierende Entlastung der Verkehrssituation wird sich auch positiv auf die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer auswirken.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7 Absatz 5, der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Ein Anschluss der geplanten Neubebauung an vorhandene Schmutzwasserkanäle ist in der Sandstraße und in der Wilhelm-Mellies-Straße möglich. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den Verkehrsflächen.

Die Versorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz kann über vorhandene Hydranten im Umkreis von 300 m mit einer Leistung von 400l/min (48m³/2h) sicherstellt werden.

9.2 Niederschlagswasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Im Bereich der direkt an das geplante offen gelegte Gewässer angrenzenden Grundstücke soll das auf den Dachflächen und den versiegelten/teilversiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ortsnahe in das Gewässer eingeleitet werden, soweit dies im natürlichen Gefälle möglich ist. Die übrigen Grundstücke können an die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Sandstraße und in der Wilhelm-Mellies-Straße angeschlossen werden. Für alle Grundstücke wird eine Empfehlung zur Nutzung von Regenwasser gegeben.

Es sollen Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, zum Waschen bzw. betriebsbedingten Einsatz angestrebt werden. Mit der Anlage einer Zister-

nengröße von 30 l/qm Dachfläche kann im Planungsgebiet ein Deckungsgrad des Verbrauchs an ersetzbarem Trinkwasser von 70 - 90 % erreicht werden.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

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

Eine anschlussfähige Erdgasleitung ist bis zum derzeitigen Ende des Abzweigs der Wilhelm-Mellies-Straße (bis Haus Nr. 79) vorhanden und kann zur Versorgung des Plangebietes fortgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes können die erforderlichen Leitungen in den festgesetzten Verkehrsflächen geführt werden.

9.4 Abfallbeseitigung

Es können lediglich diejenigen Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung angefahren werden, die über die vorhandenen oder geplanten öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen sind. Die über den privaten Stichweg erschlossenen Grundstücke müssen ihre Müllbehälter an der Einmündung zu der geplanten öffentlichen Verbindungsstraße zwischen Sandstraße und Wilhelm-Mellies-Straße bereitstellen.

11 Immissionsschutz

Vor der geplanten Nutzung (WA) gehen keine Emissionen aus, die einen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen auslösen.

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

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und Kampfmittelbelastungen

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

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Nach dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Änderungsgebiet drei Bauzeilen in geschlossener Bauweise zulässig. Durch die geplante Änderung in eine offene Bauweise für eine aufgelockerte, durchgrünte Einzel- und Doppelhausbebauung wird der mögliche Versiegelungsgrad reduziert. Die geplante Offenlegung des bislang verrohrten namenlosen Gewässers trägt ebenfalls zur Begrenzung der Bodenversiegelung bei. Durch die Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale wird der Außenbereich vor weiterer Besiedlung verschont (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Es werden keine schutzwürdigen Böden in Anspruch genommen.

12.4 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.

13 Umwelt und Naturschutz

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 bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG.

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch eine größere unbebaute Freifläche, die als Intensivwiese genutzt wird. Die Wiese ist ohne Gehölzbewuchs. Im östlichen Bereich befinden sich zwei Gartenbrachen, auf denen sich z.T. Gehölze entwickelt haben.

Aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung der Freiflächen sowie der umliegenden Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass besonders geschützte „planungsrelevante“ Arten i.S.d. § 10 BNatSchG nicht vorhanden sind. Gemäß den Aussagen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ist kein gesetzlich geschütztes Biotop, kein Vogelschutzgebiet und kein FFH-Gebiet betroffen. Verbotstatbestände des § 19 (3) BNatSchG liegen somit nicht vor. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 42 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

Um dennoch den Eingriff durch die Bebauung zu mindern, soll im südlichen Teil des Flurstückes 1891 ein ca. 3 m breiter Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt werden. In dem Pflanzstreifen soll eine 2-reihige Hecke gepflanzt werden, die gleichzeitig als Abgrenzung zur freien Landschaft dient. Um eine ortstypische Durchgrünung des Änderungsgebietes zu gewährleisten, sollen in den Hausgartenflächen kleinkronige Laubbäume gepflanzt werden.

Grünplanerische Festsetzungen

Der festgesetzte ca. 3 m breite Pflanzstreifen entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 1891 ist zur freien Landschaft hin mit einer 2-reihigen Hecke zu bepflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Die Gehölze sind in einem Reihen-/Pflanzabstand von 1 x 1 m mit der Qualität: Str., 3 x verpflanzt, 100 - 150 zu pflanzen.

Pro 200 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen (Baumarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

Pflanzenliste:

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Hainbuche	Carpinus betulus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare

Bäume

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Esche	Fraxinus excelsior
Rotdorn	Crataegus spec.
Salweide	Salix caprea
Trauben-Kirsche	Prunus padus

14 Erschließungskosten

Die folgenden Erschließungskosten basieren auf Schätzungen. Fördermittel wurden nicht berücksichtigt.

öffentliche Straße:	ca. 50.000 €
private Stichstraße:	ca. 25.000 €
Schmutz- u. Regenwasserkanal incl. Offenlegung des namenlosen Gewässers	ca. 200.000 €

Die Erschließung und Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke soll durch einen örtlichen Erschließungsträger erfolgen. Die Herstellung und Kostenübernahme aller erforderlichen Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger wird mit einem Erschließungsvertrag abgesichert. Der Stadt entstehen keine Erschließungskosten.

15 Flächenbilanz

Verkehrsfläche insgesamt	1.460 m ²	(13,9%)
davon		
öffentliche Straße, vorhanden	480 m ²	
öffentliche Straße, neu	430 m ²	
Straßenseitengraben	300 m ²	
Private Straßenfläche	250 m ²	
<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	<u>9.040 m²</u>	<u>(86,1%)</u>
Änderungsgebiet gesamt	10.500 m ²	(100%)

16 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Entwicklung und Erschließung des privaten Antragsgrundstücks durch einen privaten Erschließungsträger erfolgt.

Stadt Detmold
Fachbereich 6 - Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen
August 2008