

Begründung

zum Bebauungsplan

22-04 B „Zur Werrehude/In der Mesche“

2. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	3
6	Situationsbeschreibung	4
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	4
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
7.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	4
9	Ver- und Entsorgung	5
9.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	5
9.2	Niederschlagswasserentsorgung	5
11	Immissionsschutz	5
12	Altablagerungen und Bodenschutz	5
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	5
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	5
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	5
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	6
13	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	6
14	Erschließungskosten	6
15	Flächenbilanz	6
16	Bodenordnung	6

Ortsteil: Heidenoldendorf
Änderungsgebiet: Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 1, Flurstücke 955 und 469

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Änderungsgebiet umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 1, Flurstücke 955 und 469.

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

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 13a BauGB) am	11.06.2008
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und TöB vom	14.07. – 15.08.2008
Entwurfsoffenlegung vom	12.11. – 12.12.2008

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 Gebiet als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,23 ha große Änderungsgebiet Wohnbauflächen dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Für das Änderungsgebiet liegt der Verwaltung ein privater Antrag auf Bebauungsplanänderung vor.

Das städtebauliche Konzept des bestehenden Bebauungsplanes sieht für das Änderungsgebiet auf den beiden Flurstücken 955 und 469 jeweils die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte vor.

Die Errichtung nur einer Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 955 war dem Eigentümer bislang nicht möglich, da auf dem Nachbargrundstück momentan keine Bereitschaft zur Realisierung der 2. Gebäudehälfte besteht. Aus diesem Grund schlägt der Antragsteller eine Neuordnung der Bauflächen mit drei Einzelbaufenstern auf dem Flurstück 955 und einem Einzelbaufenster auf dem Flurstück 469 vor, so dass eine voneinander unabhängige Bebauung der Flurstücke 955 und 469 erfolgen kann.

Der grundsätzliche Gebietscharakter wird durch die geplante Änderung nicht berührt.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Detmolder Stadtgebietes am Rande des Ortsteils Heidenoldendorf. Das direkte Umfeld im Norden und Osten ist durch Wohnbebauung geprägt. Westlich und südlich entlang des Änderungsgebietes verläuft die Straße In der Mesche. In unmittelbarer Nähe zum Änderungsgebiet erstrecken sich westlich die Werre und der Meschensee. Im Süden des Änderungsgebietes prägen Grün- und Freiflächen den Gebietscharakter.

Das Flurstück 955 ist bebaut und wird momentan als Wohnhaus genutzt, das angrenzende Flurstück 469 ist unbebaut.

Das Änderungsgebiet fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 117,2 m ü. NN auf ca. 116,7 m ü. NN (ohne wesentliche Geländesprünge) ab. Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Straße In der Mesche erschlossen.

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.

Der Bebauungsplan soll folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- Schonung des Freiraumes (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Eigentumsbildung.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 22-04 B „Zur Werrehude/In der Mesche“ über Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Änderung unberührt.

7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht auf dem Flurstück 955 ist nicht mehr erforderlich. Die Energie- und Versorgungsleitungen wurden im öffentlichen Verkehrsraum verlegt.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Änderungsgebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße In der Mesche mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

In einer Entfernung von 300 m zum Änderungsgebiet befinden sich mind. 5 Löschwasserentnahmestellen. Davon sind Löschwasserentnahmestellen mit einer Durchflussmenge von >800 l/min aus dem Trinkwassernetz in unmittelbarer Nähe. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt 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. Die Abwassermenge soll durch Retentionsmaßnahmen minimiert werden.

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. Der Überlauf der Zisterne ist an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße In der Mesche anzuschließen.

11 Immissionsschutz

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist ausschließlich durch nicht störende Nutzungen geprägt. Die Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr und Bahnlinie sind so gering, dass aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen nicht getroffen werden müssen.

Vom Änderungsbereich selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs aus.

Durch die 2. Änderung ergeben sich somit keine Notwendigkeiten an den vorbeugenden Immissionsschutz.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Änderungsgebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Im Umfeld des Änderungsgebietes sind versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Brachflächen für eine Wiedernutzung nicht vorhanden. Die Fläche selbst ist u. a. mit einem Gewerbegebäude bebaut, das im Rahmen der Änderung auf Abbruch gestellt wird.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Änderungsgebiet sind schutzwürdige Böden nicht bekannt.

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 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13 a BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die Anfertigung eines Umweltberichts entfällt. Es werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen.

14 Erschließungskosten

Durch die Änderung entstehen keine neuen Erschließungskosten, die über den bisherigen Bebauungsplan hinausgehen.

15 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca. 0,23 ha	~ 100,0 %
davon Wohnbaufläche	ca. 0,23 ha	~ 100,0 %

16 Bodenordnung

Alle im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 05.01.2009