

Begründung  
zum Bebauungsplan

22-05 „Platz“  
1. vereinfachte Änderung

## INHALTSVERZEICHNIS

---

|            |                                                                                  |          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b>   | <b>Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung</b>                      | <b>3</b> |
| <b>2</b>   | <b>Verfahren</b>                                                                 | <b>3</b> |
| <b>3</b>   | <b>Raumordnung und Landesplanung</b>                                             | <b>3</b> |
| <b>4</b>   | <b>Flächennutzungsplan</b>                                                       | <b>3</b> |
| <b>5</b>   | <b>Anlass und Ziele des Bebauungsplans</b>                                       | <b>4</b> |
| <b>6</b>   | <b>Situationsbeschreibung</b>                                                    | <b>4</b> |
| <b>7</b>   | <b>Belange des Städtebaus und der Wirtschaft</b>                                 | <b>4</b> |
| <b>8</b>   | <b>Verkehrliche Erschließung</b>                                                 | <b>4</b> |
| <b>8.1</b> | <b>Individualverkehr</b>                                                         | <b>5</b> |
| 8.2        | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)                                           | 5        |
| 8.3        | Rad- und Fußverkehr                                                              | 5        |
| <b>9</b>   | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                                       | <b>5</b> |
| <b>10</b>  | <b>Immissionsschutz</b>                                                          | <b>5</b> |
| <b>11</b>  | <b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>                                           | <b>5</b> |
| 11.1       | Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung                             | 5        |
| 11.2       | Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen | 5        |
| 11.3       | Erhalt schutzwürdiger Böden                                                      | 6        |
| 11.4       | Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen                                   | 6        |
| 12         | Umweltprüfung                                                                    | 6        |
| 13         | Erschließungskosten                                                              | 6        |
| 14         | Flächenbilanz                                                                    | 6        |
| 15         | Bodenordnung                                                                     | 6        |

## **Begründung zum B-Plan 22-05 "Platz", 1. (vereinfachte) Änderung**

---

**Ortsteil:** Nienhagen  
**Änderungsgebiet:** Zwischen der Straße Oberrnienhagen, Westerfeldstraße und Lagesche Straße

---

**Verfahrensstand:** Aufstellung und Entwurf

---

### **1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird begrenzt

im Nord-Osten durch die Lagesche Straße,  
im Süden durch die Straße Oberrnienhagen,  
und im Nord-Westen durch die Westerfeldstraße.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Die Änderung besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

### **2 Verfahren**

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss vom 15.08.2007

Außer den Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen bleiben alle bisherigen Festsetzungen des B-Plans 22-05 im Änderungsgebiet bestehen.

Die Änderung des B-Plans erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, da bei der geplanten verkehrlichen Modifikation das verkehrliche Grundkonzept erhalten bleibt, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### **3 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Schon der B-Plan 22-05 entsprach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, sodass dies auch auf die 1. vereinfachte Änderung zutrifft.

### **4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das Änderungsgebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet im Norden, Westen und Süden an „Gewerbliche Bauflächen“, und im Osten an „Flächen für die Landwirtschaft“ an.

## **5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans**

Die Stadt Detmold beabsichtigt, die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Bauflächen an der Lageschen Straße durch geringfügige verkehrstechnische Änderungen zu optimieren. Diese Optimierung hat das Ziel, dem geänderten Nachfrageverhalten von Betrieben an diesem Standort Rechnung zu tragen. Geplant für einen Großbetrieb entlang der Lageschen Straße, der an dieser Stelle jedoch nicht realisiert wurde, soll die Änderung des B-Plans eine zweite Zufahrt von der Lageschen Straße her ermöglichen, um für zukünftig mehrere kleinteilige Betriebe die Zufahrtsituation zu verbessern. Hierzu bedarf es entlang der B 239 einer ca. 100 m langen öffentlichen Abbiegespur an die ein ca. 20 m langer ebenfalls öffentlicher Erschließungsschlag angegliedert ist. Der Straßenbaulastträger stimmt der Anlage einer Abbiegemöglichkeit von der Bundesstraße entsprechend den Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) nur als Anschluss an eine Stadtstraße zu. Die Baulast der ca. 100 m langen Abbiegespur verbleibt beim Straßenbaulastträger Straßen.NRW, die Baulast für die 20 m lange städtische Straße liegt bei der Stadt Detmold.

Unter Beibehaltung des verkehrlichen Grundkonzeptes der Gesamtplanung wird für ansiedlungswillige Betriebe direkt an der Lageschen Straße durch diese Maßnahme die Attraktivität der Flächen erheblich erhöht.

Die grundsätzliche Machbarkeit dieser Maßnahme wurde im Vorfeld des Änderungsverfahrens schon im Detail mit dem Straßenbaulastträger erörtert und abgestimmt.

## **6 Situationsbeschreibung**

Das Änderungsgebiet befindet sich im Norden des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden, Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Östlich der B 239 beginnt das Gewässer Nr. 132, das in den Oetternbach mündet.

Verkehrlich wird das Gewerbegebiet Plaß von der B 239 und der K 14 erschlossen.

Entlang der K 14 und der B 239 befinden sich außerhalb des Gewerbegebietes einzelne Wohnhäuser, landwirtschaftliche Höfe, eine gewerblich genutzte, unter Denkmalschutz stehende Hofstelle und in ca. 400 m Entfernung der Siedlungsbereich Obernienhagen.

Die Fläche des Änderungsgebietes selbst ist unbebaut. Angrenzende Flächen befinden sich in der Phase gewerblicher Besiedlung. Das Änderungsgebiet fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 133 m ü. NN auf ca. 131 m ü. NN (ohne wesentliche Geländesprünge) ab.

## **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 mit der vorliegenden Änderung die Belange

- der Wirtschaft
- der Schaffung von Arbeitsplätzen
- und der Verkehrssicherheit im Vordergrund.

## **8 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung bleibt in ihrem Grundkonzept erhalten.

## **8.1 Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung wird ausschließlich im Bereich Individualverkehr modifiziert. Erste Ausführungen hierzu sind bereits unter Punkt 5 „Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung“ erläutert.

Die neuen Straßenverkehrsflächen dienen ausschließlich der Abfahrt von der B 239 aus Richtung Lage.

Eine Zufahrt auf die B 239 oder gar das Linksabbiegen aus Richtung Detmold ist wegen der daraus resultierenden Verkehrsgefährdung nicht zulässig.

Darüber hinaus wird eine direkte Verbindung zwischen der Straße Oberrnienhagen und der B 239 im Rahmen dieser Änderung weiterhin verhindert. Somit hat die Abwägung von 1999 auch nach dieser vereinfachten Änderung weiterhin Bestand.

## **8.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die vorliegende Änderung des B-Plans hat keinerlei Auswirkungen auf den ÖPNV. Alle Anbindungen bleiben erhalten.

## **8.3 Rad- und Fußverkehr**

Der Rad- und Fußverkehr entlang der B 239 und innerhalb des Gewerbegebietes Plaß wird nicht tangiert.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Im Änderungsgebiet ist die komplette Ver- und Entsorgung vorhanden bzw. gesichert. Dies umfasst sowohl Trink-/Schmutz-/Regen-/ und Löschwasser, als auch Elektrizität, und Abfall. Die schon im Rahmen der Aufstellung des B-Plans 22-05 ausführlich geschilderte Situation wird durch die vereinfachte Änderung nicht tangiert.

Der im Änderungsbereich verlaufende öffentliche Regenwasserkanal soll durch Durchleitungsrechte gesichert werden.

## **10 Immissionsschutz**

Die Änderung des B-Plans hat keinerlei Auswirkungen auf verkehrliche und gewerbliche Emissionen bzw. angrenzende Immissionsorte, die über den zugrunde liegenden B-Plan 22-05 hinausgehen.

## **11 Altablagerungen und Bodenschutz**

### **11.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung**

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

### **11.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen**

Die vorliegende Änderung fördert die Besiedlung des bereits beplanten und teilbebauten Gewerbegebietes und vermindert somit zusätzliche Bodenversiedlung bzw. Inanspruchnahme von Freiraum.

### 11.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Durch die Modifizierung der Planung wird der Zersiedlung der außerhalb des Plangebietes 22-05 vorhandenen großflächig zusammenhängenden „Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit“ langfristig vorgebeugt.

### 11.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

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 Umweltprüfung

Da bei der vorliegenden Änderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird, wird von der Umweltprüfung abgesehen.

### 13 Erschließungskosten

Die folgenden Erschließungskosten basieren auf Schätzungen.

|          |                                                                         |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|
| Straßen: | 50.000 € (+ 25.000 € abzulösender Unterhaltungsaufwand an Straßen. NRW) |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Schmutz- u. Regenwasser: | keine abzulösende Folgekosten |
|--------------------------|-------------------------------|

Die Kosten für die Anlage der Abbiegespur und des Straßenstücks bis zum Anschluss an das private Grundstück sowie die an Straßen. NRW zu zahlenden Ablösebeiträge werden von dem Vorhabenträger im Rahmen eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages übernommen.

### 14 Flächenbilanz

|                                         |                           |           |
|-----------------------------------------|---------------------------|-----------|
| Änderungsgebiet                         | ca. 16.827 m <sup>2</sup> | ~ 100,0 % |
| Gewerbefläche                           | ca. 14.540 m <sup>2</sup> | ~ 86,4 %  |
| Straßenverkehrsflächen                  | ca. 2.287 m <sup>2</sup>  | ~ 13,6 %  |
| • davon durch Änderung neu hinzukommend | ca. 898 m <sup>2</sup>    |           |

### 15 Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.