

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplanänderung	4
6	Situationsbeschreibung	4
7	Belange des Städtebaus	4
9	Ver-und Entsorgung	5
9.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	5
9.2	Regenwasserentsorgung	5
9.3	Elektrizitätsversorgung	5
9.4	Abfallbeseitigung	5
11	Emissionen	5
11.1	Straßenverkehrslärm	6
11.2	Sportlärm	7
11.3	Sonstige Emissionen	7
12	Altablagerungen und Bodenschutz	8
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	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	Umweltbericht	8
14	Erschließungskosten	8
15	Flächenbilanz	8
16	Bodenordnung	9

Ortsteil: Jerxen-Orbke
Plangebiet: Gemarkung Jerxen-Orbke,
Flur 2, Flurstücke 973, 1028, 1177, 1212 und 1217z.T.

Verfahrensstand: Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 973, 1028, 1177, 1212 und 1217 z.T. der Flur 2, Gemarkung Jerxen-Orbke

Der verbindliche Geltungsbereich der vereinfachten Bebauungsplanänderung 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

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss am: 16.03.2005

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 Lippe - weist das Änderungsgebiet als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Änderungsbereich entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,19 ha große Änderungsgebiet "Wohnbaufläche" dar. Die im Änderungsbereich festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet

im Norden an „Wohnbaufläche“,
im Süden an „Wohnbaufläche“
im Osten an „Straßenverkehrsfläche“

und im Westen an „Wohnbaufläche“ an.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplanänderung

Der seit dem 12.07.1977 rechtskräftige Bebauungsplan 23-03 weist im Änderungsgebiet überbaubare bzw. nichtüberbaubare Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen aus. Die 1977 geplante Verkehrsfläche sieht einen Wendehammer mit angrenzenden Stellplätzen vor. Die Straßenbaumaßnahme Feldwiese ist 2001 abgeschlossen worden. Der Wendehammer ist ohne Stellplätze hergestellt worden. Die nebeneinander liegenden Flurstücke 1028 und 1212 nördlich der Wendeanlage und Teile des Flurstücks 1177 werden dadurch nicht mehr für Straßenverkehrsflächen benötigt. Ziel der Änderung ist, die geplanten aber jetzt nicht mehr benötigten Verkehrsflächen auf den Flurstücken 1028, 1212 und 1177 in Allgemeine Wohnbaufläche umzuwandeln. Ferner kann auf den Flurstücken 1028 und 1212 eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt werden, deren Bebauung eine Baulückenschließung entlang der nördlichen Feldwiese zwischen Haus Nr. 20 und Haus Nr. 24 wäre. Für diese Bebauung liegt bereits ein Antrag auf Bebauungsplanänderung vor. Auf dem Flurstück 1177 wird im Zuge dieser Änderung die Baugrenze der vorhandenen Bebauung angepasst. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fußweg wird aufgrund seiner Widmung zum Fuß-/Radweg künftig als solcher festgesetzt.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden durch Wohnbebauung und der dahinter verlaufenden Lageschen Straße (B 239), im Süden und im Westen durch Wohnbebauung, im Osten durch die Klingenbergstraße (Nordring) und der dahinter liegenden Gewerbefläche geprägt. Im Nordosten befindet sich der Sportplatz von Jerxen-Orbke.

Im Änderungsgebiet befinden sich keine Gewässer. Die Parzellen 1028 und 1212 sind unbebaut und werden momentan als Garten genutzt. Auf dem Flurstück 1177 befindet sich ein vorhandenes Wohnhaus mit der Hausnummer 24. Verkehrlich wird das Plangebiet von der Straße Feldwiese erschlossen.

7 Belange des Städtebaus

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

Die planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 23-03 übernommen bzw. ergänzt.

Die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß bleiben für das Änderungsgebiet unberührt, sie sichern eine städtebauliche Einbindung bei Baulückenschließung.

Die neu entstehende überbaubare Fläche auf den Parzellen 1028 und 1212 wird auf dem nördlichen Teil der Grundstücke festgesetzt, damit ein größerer Freibereich im Süden der Grundstücke entsteht.

9 Ver-und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Änderungsgebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7 Absatz 5, der zum Zeitpunkt der Aufstellung der B-Planänderung- gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Feldwiese mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Versorgung mit Löschwasser ist sichergestellt.

9.2 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung geschieht über den vorhandenen Regenwasserkanal.

9.3 Elektrizitätsversorgung

Das Änderungsgebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden. Die Leitungen können in festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden. Eine Transformatorenstation befindet sich südlich des Hauses Feldwiese.Nr.29. Die im rechtskräftigen B-Plan vorgesehene Transformatorenstation auf der Parzelle 1177 ist nicht realisiert worden und wird in dem Änderungsgebiet nicht mehr festgesetzt.

9.4 Abfallbeseitigung

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

11 Emissionen

Die von der geplanten Nutzung (WA) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus.

Auf die im Änderungsgebiet geplanten aber auch auf die bestehenden Nutzungen wirken nach den dieser Begründung zugrunde liegenden lärmtechnischen Beurteilungen Lärmimmissionen ein. Diese werden durch den Kfz-Verkehr auf der Lagesche Straße B 239 und der Klingenbergstraße ausgelöst.

Unterschiedliche Nutzungen sind bei Planungen und Maßnahmen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Wo unverträgliche Nutzungen aufeinander stoßen, kann nicht nach diesem Trennungsgrundsatz verfahren werden. Das Wort „soweit“ ist auch nicht räumlich, sondern als Relativierung des Möglichen zu verstehen. Sind Immissionskonflikte infolge gewachsener Strukturen oder sonstiger gebietlicher Verzahnung nicht zu lösen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Je unabweisbarer sich die besondere Situation des Vorhabens zeigt, etwa durch Ortsgebundenheit, desto höher wird der Schwellenwert für die Unzumutbarkeit anzusetzen sein.

Ebenso kann bei der Beurteilung der jeweiligen Planungssituation die plangegebene Vorbelastung von Bedeutung sein. Sie kann zugunsten der Anlage dann zu berücksichtigen sein, wenn die Ortsüblichkeit und die Frage bedeutsam ist, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

In derartigen Fällen geht die Rechtsprechung des BVerwG und des BGH in der Übereinstimmung mit der Literatur von einer „Mittelwertbildung“ aus. Hierzu weitere Ausführungen unter dem Punkt 11.1.

11.1 Straßenverkehrslärm

Die errechneten Immissionswerte für die vorhandene und geplante Bebauung betragen:

Außenwohnflächen:

tags: $\leq 70 \text{ dB(A)}$

Erdgeschoss und Dachgeschoss:

tags: $\leq 70 \text{ dB(A)}$

nachts: $\leq 63 \text{ dB(A)}$

Zur Beurteilung von Geräusch-Situationen von unbebauten Gebieten kommen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt1, zur Anwendung.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich jedoch um ein vorbelastetes Gebiet mit (zum Teil) schon vorhandener Bebauung, die an den bereits bestehenden Verkehrsweg heranrückt. Aus diesem Grund werden die Mischgebietswerte der 16. BImSchV als Zumutbarkeitsschwelle herangezogen. Bis hin zu diesen Mischgebietswerten ist die Belästigung noch zumutbar, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist.

Folgende Werte der 16. BImSchV sind für Wohngebiete bzw. Mischgebiete zugrunde gelegt worden:

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	59/64 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	49/54 dB(A).

Die 16. BImSchV „kennt“ keine Unterteilung der Wohngebiete reine oder allgemeine.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. §1 (5) BauGB.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der "enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle" liegen.

Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrs-Geräusche definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete 72/62 dB(A). Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Der Nachtwert der "enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle" von 62 dB(A) wird an der östlichen geplanten Baugrenzen der östlichen Baufläche um 1 dB(A) überschritten. Diese Baugrenze wird um 2 m weiter nach Westen verschoben.

Auf eine Festsetzung von Nutzungen, die weniger schutzbedürftig sind (z. B. in Gewerbe- bzw. Mischgebieten), wurde bewusst verzichtet, um mögliche Nutzungen, die dort zulässig wären, die aber städtebaulich unerwünscht sind, grundsätzlich auszuschließen. Hierdurch soll vermieden werden, dass weitere Lärmquellen durch Gewerbenutzungen und Verkehr in das Gebiet gelangen.

Maßnahmen (passive)

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulicher Erwägungen sollen keine ortsbildbeeinträchtigende Lärmschutzwälle bzw.-wände festgesetzt werden.

Es sind gegen die Verkehrsgeräusche nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern möglich. Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls der Wohnnutzung zuzuordnenden Gartenflächen liegen größtenteils auf den straßenabgewandten Seiten. Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum, z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen. Eine Lärmabschottung ist darüber hinaus durch Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und /oder einer 1,80 m hohen Mauer innerhalb der überbaubaren Fläche möglich.

Für Gebäudeseiten, die einer höheren Belastung als 59/49 dB(A) tags/nachts (= Wohngebietswerte der 16. BImSchV) ausgesetzt sind, wird passiver Schallschutz empfohlen.

Passiver Schallschutz wird bis hin zu Geräuschpegeln von 64/54 dB(A) tags/nachts (= Mischgebietswerte der 16. BImSchV) nur empfohlen. Bei höheren Pegeln als den letztgenannten wird Schallschutz festgesetzt.

Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Aufenthaltsräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

11.2 Sportlärm

Die Beurteilung der von Sportanlagen ausgehenden Geräusch-Immissionen erfolgt auf der Grundlage der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV“.

Danach werden die Immissions-Richtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete der geplanten Wohnbebauung eingehalten.

11.3 Sonstige Emissionen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht, sie kann jedoch auch nicht verbessert werden. Die im Bereich der Straße neue festgesetzten Bauflächen sind vorbelastet.

Im Plan wird auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen. Nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB sind die vom Verkehrslärm vorbelasteten Bereiche kenntlich gemacht. Dies dient der Unterrichtung der vom B-Plan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich. Damit soll herausgestellt werden, dass die zukünftigen Bewohner in den vorbelasteten Bereichen zur Duldung der Vorbelastung gleichermaßen verpflichtet sind wie die bereits Ansässigen.

Das gesamte Lärmschutzgutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

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

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Freiflächen in Anspruch genommen.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Änderungsgebiet hat sich aus dem anstehenden Löß eine Parabraunerde entwickelt. Es handelt sich um einen tiefgründigen schluffigen Lehm Boden, der regional eine hohe Bodenfruchtbarkeit aufweist und eine hohe und sichere landwirtschaftliche Produktion ermöglicht. Da der Boden im Plangebiet bereits anthropogen überformt ist und eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vorliegt, werden Bodenfunktionen nicht weiter beeinträchtigt.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Mit der Änderung des B-Planes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden 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.

13 Umweltbericht

Im B-Plan 23-03 „Am Roßbruch“ wird eine 8. vereinfachte Änderung durchgeführt. Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anfertigung eines Umweltberichts gem. § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

Die 8. vereinfachte Veränderung sieht vor, Teile der im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Straßenverkehrsfläche in Wohnbaufläche umzuwandeln. Es entsteht somit kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft, so daß die Anwendung der Eingriffsregelung gem. den §§ 18 – 21 BNatSchG entfällt.

14 Erschließungskosten

Durch die vereinfachte Änderung entstehen keine weiteren Erschließungskosten.

15 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca. 0,19 ha
Wohnbaufläche	ca. 0,15 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,04 ha

Die für die Erschließungsflächen erforderlichen Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.