

Begründung zum B-Plan 23-09 "östliche Jerxer Straße"

Detmold, Ortsteil Jerxen-Orbke

Gliederung

-
- 1. Grundlagen und Gebietsabgrenzungen
 - 1.1 Verfahrensablauf
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- 3. Zustand des Plangebietes und dessen Umgebung
- 4. Städtebauliches Nutzungskonzept
- 5. Grünordnung
- 6. Erschließung
- 7. Ver- und Entsorgung
- 8. Altlasten
- 9. Schallimmissionen
- 10. Baugestaltung

1. Grundlagen und Gebietsabgrenzung

1.1 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Detmold hat am 04.10.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 19.06. bis 29.07.1992 stattgefunden. Eine Bürgeranhörung ist am 07.07.1992 durchgeführt worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist in der Zeit vom 30.08.1993 bis 01.10.1993 öffentlich ausgelegt worden.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

im Norden durch die Jerxer Straße (einschließlich)
im Westen durch die Poppenbrede (einschließlich)
im Süden durch den Nordring und
im Osten durch die Lemgoer Straße

begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches wird durch Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im nördlichen Teilbereich in einer Tiefe von 50 - 80 m parallel zur Jerxer Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Der übrige Bereich ist zum überwiegenden Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Waldstück ist entsprechend seiner Nutzung als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Entsprechend der beabsichtigten verbindlichen Bauleitplanung sollen die Bauflächen als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche nach Süden erweitert werden. Die Fläche für die Forstwirtschaft wird in Grünfläche (Standort für einen Kinderspielplatz) bzw. im südlichen Teilbereich in Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft geändert. Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes wird ein 5 - 35 m breiter Geländestreifen als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind mehrere Anträge von Grundstückseigentümern, eine weitere Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die rückwärtigen Grundstücksbereiche südlich der Jerxer Straße und entlang der Poppenbrede sowie der Lemgoer Straße zu erreichen. Dabei müssen insbesondere die Schallemissionen des Nordringes und der B 238 sowie die Einbindung der Siedlung in die Landschaft berücksichtigt werden.

3. Zustand des Plangebietes und dessen Umgebung

Der Planbereich südlich der Jerxer Straße wird derzeit geprägt durch eine lückenhafte Wohnbebauung und einige Gewerbebetriebe wie z. B. eine Gärtnerei südlich der Jerxer Straße. Entlang der Lemgoer Straße befindet sich eine Wohnbebauung mit relativ großen Grundstücken (Kleinsiedlung). Innerhalb des östlichen Teilbereichs liegt noch eine landwirtschaftliche Hofstelle. Südlich des an das Plangebiet grenzenden Nordrings verläuft die Sylbecke mit einem begleitenden Grünzug an denen sich Kleingärten und eine Wohnbebauung anschließen.

Zum Nordring wird das Plangebiet durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt. Westlich der Poppenbrede grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft (Ackerflächen).

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Siedlung mit lockerer Doppelhausbebauung. Östlich der Lemgoer Straße schließt sich ein Gewerbegebiet an.

4. Städtebauliches Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird zum Teil als Allgemeines Wohngebiet, als Mischgebiet und zum Teil als Sondergebiet Gartenbau ausgewiesen. Durch diese Gliederung werden die Entwicklungsmöglichkeiten des Gartenbaubetriebes gesichert und die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Handwerksbetrieben im südwestlich gelegenen Mischgebiet ermöglicht. Das Grundstück des Fuhrbetriebes an der Jerxer Straße wird als Allgemeines Wohngebiet überplant, weil dieser Betrieb durch die vorhandene benachbarte Wohnbebauung ohnehin in seiner Entwicklung beschränkt ist. Der vorhandene Betrieb genießt Bestandsschutz, langfristige Zielsetzung ist aber, diesen störenden Handwerksbetrieb durch eine Wohnbebauung zu ersetzen, die an diesem Standort nicht durch anderweitige Emissionen belastet wäre. Entlang des Nordringes wird eine Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, die als Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit der geplanten Erschließung genutzt werden kann. Die Flächen südlich der Gärtnerei werden als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und können somit für den Erwerbsgartenbau genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung schwankt zwischen GRZ 0,3 und 0,4 sowie einer GFZ von 0,4 bis 0,6. Im westlichen Teilbereich ist entsprechend den vorhandenen Ansätzen eine dichtere Reihenhausbzw. Doppelhausbebauung vorgesehen, während im südöstlichen Teilbereich eine etwas lockere Bebauung angestrebt wird, die auf eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zielt.

In dem Sondergebiet für den Gartenbaubetrieb wird wegen der überwiegenden eingeschossigen gewerblichen Nutzung eine GRZ von 0,6 und GFZ von ebenfalls 0,6 festgesetzt.

In dem Teilbereich mit einer höheren baulichen Dichte werden zwei Vollgeschosse zugelassen, in dem übrigen Bereich ein Vollgeschoß.

In dem westlichen Teil des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt, während in dem östlichen Teil mit der geringeren

Nutzungsdichte die offene Bauweise insofern eingeschränkt wird, daß dort nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

5. Grünordnung

Durch diesen B-Plan werden Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Neuversiegelung von Brachflächen, Grünland und Ackerflächen vorberichtet. Betroffen durch die Eingriffswirkungen sind insbesondere die Landschaftspotentiale "belebter Boden", "Grundwasserhaushalt", "Biotopstruktur" und "Landschaftsbild".

Kompensationsbedarf entsteht bei dieser Planung durch den Straßen- und Wegebau, durch die Errichtung der Gewächshäuser im Bereich der Gärtnerei sowie durch die ergänzende Bebauung in den Wohn- und Mischgebieten. Um den Eingriff zu mindern, wurde ein flächensparendes Erschließungssystem gewählt, welches die vorhandenen Erschließungswege nutzt und durch eine Stichstraße ergänzt wird.

In dem Bebauungsplan werden folgende öffentliche Erschließungsflächen festgesetzt:

1. Stichstraße (ca. 2.000 qm) und
2. Ausbau der Poppenbreite (ca. 760 qm)
3. Verbindung Jerxer Straße - Planstraße (ca. 450 qm)
4. Fuß- und Radweg Poppenbreite - Planstraße (ca. 400 qm)

Bei der Ermittlung der erforderlichen Kompensationsflächen muß berücksichtigt werden, daß die Poppenbreite bereits in einer Breite von ca. 3 m asphaltiert ist (ca. 450 qm) und das im Verlauf der geplanten Stichstraße bereits eine asphaltierte private Zufahrt (ca. 400 qm) vorhanden ist, die gem. den Zielen des B-Planes entsiegelt wird. Auch der Verbindungsweg zwischen der Jerxer Straße und der Planstraße ist bereits zur Hälfte versiegelt.

Unter diesen Voraussetzungen und einem durchschnittlichen Verhältnis von 1 : 0,5 (versiegelte Fläche/Kompensationsfläche) werden als Ausgleich für die Versiegelung von öffentlichen Verkehrsflächen ca. 1.300 qm Kompensationsfläche benötigt. Innerhalb der Baugebiete ist auf den freien Baugrundstücken noch eine bebaute Grundfläche von ca. 10.000 qm möglich. Als Kompensation dafür sind innerhalb des Plangebietes ca. 5.700 qm ausgewiesen. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist somit innerhalb des Plangebietes möglich.

Der Bebauungsplanentwurf sieht entlang des Nordringes eine 5 - 35 m breite Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Diese Fläche wird gegliedert in einen 5 m breiten Streifen zur Anpflanzung einer 3-reihigen Feldhecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Verhältnis von 15 : 85. Der Pflanzabstand der Gehölze darf maximal 1 m betragen. Durch diese Feldhecke ist eine Vernetzung der Freifläche innerhalb des Plangebietes mit der westlich angrenzenden freien Landschaft beabsichtigt.

Die übrigen Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden als extensiv zu bewirtschaftende Obstwiese festgesetzt. Für die Bepflanzung der Obstgärten müssen hochstämmige, ortstypische Sorten verwendet werden.

Die Ausgleichsflächen haben einen Umfang von ca. 7000 qm, so daß ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für den Naturhaushalt gegeben sind. Andererseits eignen sich diese Flächen wegen der Lage am Nordring nicht für eine bauliche Nutzung.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von den Anspruch genommenen Biotoptypen festgesetzt. Aus der Größe der versiegelten Flächen des überplanten Biotoptypen multipliziert mit dem Verrechnungswert von

- 0,3 (Ackerflächen, Nutzgärten, junge Ziergärten)
- 0,5 (intensives Wirtschaftsgrünland)
- 0,7 (extensives Wirtschaftsgrünland, Ackerbrache)
- 0,8 (Grünlandbrache, Ruderalflächen, ältere Ziergärten)

ergibt sich die Größe und der Umfang der nachzuweisenden Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen. Bei der Festsetzung der Verrechnungswerte von 0,3 bis 0,8 wurde die Ersetzbarkeit der einzelnen Biototypen (Acker, intensives Wirtschaftsgrünland, extensives Wirtschaftsgrünland, Grünlandbrache) und auch der Gefährdungsgrad durch Umwelteinflüsse berücksichtigt. Kann ein Biotop durch Pflegemaßnahmen in kurzer Zeit neu entwickelt werden, so ist der Verrechnungswert entsprechend niedriger angesetzt worden.

Eine Minimierung des Eingriffs wird außerdem durch die Festsetzungen bezüglich der Anpflanzung von mittelkronigen Laubbäumen in den Vorgärten und der geforderten Einfriedigung mit Laubhecken erreicht. Für die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen wird eine umfangreiche Empfehlungsliste zur Bepflanzung der Begründung beigelegt.

6. Erschließung

Als Hapterschließung innerhalb des Plangebietes dient die Jerxer Str. Die vorhandene Straßenparzelle in der Breite von ca. 9 m reicht für den endgültigen Ausbau aus. Am westlichen Rand des Baugebietes wird die Wegeparzelle der Poppenbreite für die Erschließung genutzt. Gegenüber dem derzeitigen Ausbau ist eine Erweiterung der Straßenbreite auf insgesamt 8,0 m erforderlich. Die Poppenbreite soll wegen der gleichwertigen Nutzung für den Autoverkehr sowie für Radfahrer und Fußgänger als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Der östliche Teilbereich des Plangebietes wird durch die angrenzende Lemgoer Straße erschlossen.

Für die innere Erschließung des Gebietes werden die von der Jerxer Straße ausgehenden Stichwege genutzt. Drei dieser Stichwege werden mit Geh- und Fahrrechten für die Anlieger sowie Leitungsrechten für die Versorgungsträger belastet. Im westlichen Teil des Plangebietes ist darüber hinaus eine Erschließung durch eine 8 m breite Stichstr. geplant.

Um Spazierwege zu schaffen und den Radverkehr zu fördern, wird ein Fuß-/Radweg zwischen der Poppenbreite und der Planstraße im Verlauf einer vorhandenen Kanaltrasse eingeplant. Das Erschließungssystem wird komplettiert durch eine Mischverkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Anlieger zwischen dem Ende der neuen Planstraße und der Jerxer Straße.

Das Plangebiet ist durch 3 Bushaltestellen am Gebietsrand gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

Anstelle des vorhandenen Waldstücks wird ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Dieser Standort ist über das interne Wegenetz gefahrlos für die Kinder aus dem Wohngebiet erreichbar. Der Spielplatz dient der Versorgung des Plangebietes und der nördlich der Jerxer Straße geplanten Wohnbebauung.

Als Ausgleich für die Beseitigung des Waldbestandes wird nach Abstimmung mit dem Forstamt eine doppelt so große Fläche, d. h. etwa 5.600 qm aufgeforstet. Der Stadt Detmold steht dafür eine geeignete Fläche in der Gemarkung Oberschönhagen, Flur 3, Flurstück 68 zur Verfügung.

7. Versorgung und Entsorgung

Für die Versorgung des Wohngebietes mit Strom, wird am Ende der gebietsinternen Erschließungsstraße ein Standort für die Errichtung einer Trafostation festgesetzt.

Das Plangebiet kann aus dem in der Jerxer Straße vorhandenen Gasniederdrucknetz mit Erdgas erschlossen werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Detmold.

Das Plangebiet ist an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz der Stadt Detmold angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird in den Straßenkanälen gesammelt und soll über einen Graben abgeleitet werden, um eine mechanische Reinigung zu erreichen und um Abflußspitzen zu drosseln. Der Graben ist Bestandteil der Regenwasserkanalisation. Der Ablauf des Regenwassers erfolgt in die Sylbecke. Die notwendige wasserrechtliche Genehmigung wird in einem gesonderten Verfahren beantragt.

8. Altlasten

Altablagerungen von Haus- oder Industriemüll sind in dem Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht bekannt. Die im Plangebiet vorhandene Nutzung ergibt auch keinerlei Anhaltspunkte für einen entsprechenden Altlastenverdacht.

9. Schallimmissionen

Das Plangebiet wird durch die Schallemissionen, die von dem Nordring und der Lemgoer Straße ausgehen, im südlichen Bereich erheblich belastet. Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung ist in der Vergangenheit entlang des Nordringes eine Lärmschutzeinrichtung erstellt worden.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Untersuchung angestellt worden. Sie hat zu dem Ergebnis geführt, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nur im

Bereich der Bebauung entlang der Jerxer Straße eingehalten werden. Eine Wohnbebauung in den südlichen angrenzenden Bauflächen wird aber dennoch für vertretbar gehalten, weil die Immissionswerte hier immer noch unter den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung liegen und die Innengeräuschkwerte der VDI-Richtlinie 2719 durch den Einbau von ohnehin erforderlichen Isolierglasfenstern eingehalten werden können.

Für die Bebauung an der Poppenbrede, nördlich der Planstraße und westlich der Lemgoer Straße werden in dem Bebauungsplan erhöhte Schallschutzanforderungen für die zusätzlich ermöglichten Wohngebäude festgesetzt. Durch die Schalldämmung der in den schallbelasteten Seiten eingebauten Wand-, Tür- und Fensterelemente sollen die Innengeräuschkwerte der VDI-Richtlinie 2719 eingehalten werden.

Da die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung als Obergrenze angesehen werden, muß zum Schutz der geplanten Bebauung südlich der Grundstücke Jerxer Straße 4, 4a, 6, 6a ein Lärmschutzwall in der Höhe von 3,5 m angelegt werden, und die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung einzuhalten.

10. Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll ein übergeordnet - einheitliches, im Detail dennoch differenziertes Erscheinungsbild der ergänzenden Bebauung erreicht werden. Da die geplante Bebauung durch die Lage und die topographische Situation auch in die freie Landschaft hineinwirken wird, sind die gestalterischen Festsetzungen auch über das Baugebiet hinaus von Bedeutung.

Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 48 Grad zulässig. Diese Dachneigungen ermöglichen einen Ausbau des Dachgeschosses und damit eine wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, wird die Länge der Dachgauben und Dacheinschnitte auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Der Abstand zum Giebel muß mind. 1,5 m betragen. Die gemeinsame Anordnung von Dachgauben und -einschnitten ist nicht zulässig. Solaranlagen und liegende Dachflächenfenster dürfen bis zu einer Größe von 25 % der Dachfläche des Hauptbaukörpers errichtet werden. Für die geneigten Flächen der Satteldächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Die Firsthöhen der Gebäude werden bei eingeschossiger Bauweise auf 9 m und bei 2-geschossiger Bauweise auf 10,5 m über der Oberkante des vorhandenen Geländes an der Hangseite festgesetzt, um extreme Gebäudehöhen zu verhindern.

Auch die Nebengebäude und Garagen sollen mit den Hauptgebäuden eine harmonische Einheit bilden. Deshalb müssen die Außenwände der Fassaden der Gestaltung der Hauptbaukörper entsprechen.

Sofern die Garagen ein Satteldach erhalten, muß dieses hinsichtlich der Dacheindeckung und der Dachneigung dem Dach des Hauptgebäudes entsprechen. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind zu begrünen.

Auch durch die Materialwahl der Außenwände soll ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes erreicht werden. Für die Gestaltung der Außenwände sind in erster Linie entweder Putzflächen sowie weiße, erdfarbene und rote Vormauerziegel zulässig. Giebelflächen und gestalterische Elemente können in Holzschalung ausgeführt werden. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe z. B. Fliesen und Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen. Für Doppel- und Reihenhäuser sowie Hausgruppen sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes zu vermeiden, werden Außenantennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen nur an den straßenabgewandten Seiten der Gebäude zugelassen. Die Garagenzufahrten und die privaten Erschließungswege sind mit wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasensteinen oder Pflastersteinen im Bereich der Fahrspur und Gehwege auszubilden. Es dürfen max. 60 % der Wegefläche versiegelt werden. Bituminöse Decken sind unzulässig. Durch diese Vorschrift soll eine reduzierte Versiegelung der Hofflächen erreicht werden. Zwischen der Begrenzung der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen und der vorderen Baugrenze soll eine zusammenhängende Grünzone entstehen. In den Vorgärten dürfen deshalb keine baulichen Anlagen errichtet werden. Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Gewerbebezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen müssen spätestens innerhalb eines Jahres nach Abschluß der Baumaßnahme gärtnerisch angelegt sein. Um einen Lebensraum für die heimische Fauna zu schaffen, soll die Bepflanzung der Baugrundstücke überwiegend mit standortgerechten Laubgehölzen (Bäume, Sträucher) erfolgen.

Grundstückseinfriedigungen entlang der Verkehrsflächen müssen mit Hecken aus Laubgehölzen vorgenommen werden und sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Die Öffnungsbreiten der Hecken im Bereich der Grundstückszufahrten dürfen nicht mehr als 3,5 m betragen.