

Begründung

Bei der Satzung Nr. 21-02 „Kurt-Schumacher-Straße“, 1. Änderung (Erweiterung) handelt es sich um eine Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 i. V. m. § 4 (2 a) BauGB-MaßnahmenG, da einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden und diesen ergänzen. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil erfährt hierdurch eine sinnvolle Abrundung und Erweiterung. Die Flächen der Ergänzungsgrundstücke stellen nur einen geringen Prozentsatz der gesamten Flächen des Satzungsbereiches dar.

Das förmliche Verfahren wurde mit dem 1. Entwurfsbeschluß des Rates der Stadt Detmold am 28.11.1996 begonnen. Die 1. Offenlegung erfolgte vom 20. 01. - 21. 02. 97. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde am 26. 11. 97 ein neuer Entwurf beschlossen. Die 2. Offenlegung erfolgte vom 18. 12. 97 - 18 01. 98.

Gem. § 34 (4) Sätze 3 und 4 BauGB können in einer Satzung gem. § 34 (4) BauGB Festsetzungen u. a. nach § 9 (1) BauGB getroffen werden. Von dieser Möglichkeit ist Gebrauch gemacht worden.

Die Satzung Nr. 21-02 „Kurt-Schumacher-Straße“ enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen.

(1) Bebauung

Gem. § 4 (2 a) BauGB-MaßnahmenG kann die Gemeinde durch Satzung über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 BauGB einbeziehen, wenn für die Flächen festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Für die unbebauten Ergänzungsflächen werden nach § 9 (1) BauGB weitere Festsetzungen getroffen, um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung abzusichern. Entsprechend dem grundsätzlichen städtebaulichen Ziel der Abrundung des Wohngebietes zum Landschaftsraum hin wird sich die geplante Wohnbebauung der Baustruktur des Umfeldes mit Ein- bis Zweifamilienhäusern anpassen.

Da für die Ergänzungsgrundstücke aus dem Bestand der Bebauung nicht die städtebaulich gewünschte Bebauung direkt abgeleitet werden kann, soll die festgesetzte Grundflächenzahl die maximale Firsthöhe, die Geschossigkeit, die Dachform, Firstrichtung und die Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude die gewünschte Baustruktur durchsetzen.

(2) Flächenversiegelung

Durch die Beschränkung der versiegelten Flächen der Grundstücke soll eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Kleinklima verhindert und eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt werden.

(3) § 51 a LWG NW

Die Begründung für die Hinweise zur möglichen Regenwasserbewirtschaftung ist der gutachterlichen Stellungnahme zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung im Satzungsgebiet, die Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen.

(4) Erschließung

Um die Beeinträchtigung des parallel zur Kurt-Schumacher-Straße verlaufenden Bollerbaches durch die Überquerungen der Erschließungszufahrten der Anliegergrundstücke zu minimieren, wird jeweils für zwei Grundstücke nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 4 m zugelassen.

(5) Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG

Eingriffe in den Naturhaushalt, auf den Ergänzungsflächen gem. § 4 (2 a) BauGB-MaßnahmenG werden hier vor Ort durch die Anlage und naturnahe Gestaltung der Ausgleichsflächen größtenteils kompensiert (siehe hierzu die landschaftspflegerische Begleituntersuchung und die anliegende korrigierte Tabelle, die Bestandteile dieser Begründung sind).

Ein vollständiger Wertpunktausgleich wird hierdurch nicht erreicht und ist im Satzungsgebiet auch nicht herstellbar.

Die großflächige Grünlandbrache, insbesondere auf Flurstück 637, entspricht nur bedingt der Nutzungsstruktur der Umgebung. Diese Struktur ist in Pivitsheide von einem dichten Nebeneinander von Gebäuden mit z. T. großen Gartenflächen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie linearen Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Die Entwicklung größerer Brachen in einem solchen Umfeld geht in der Regel einer Bebauung voraus, d. h. die landwirtschaftliche Nutzung wird im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Erlangung von Baurechten aufgegeben. In einem solchen Falle wäre der Eingriffsregelung die landwirtschaftliche Nutzung zugrunde zu legen.

Das Flurstück 637 wird sowohl fiskalisch als auch im Grundbuch mit Ausnahme des kleinen Pappelgehölzes als Acker geführt. Da weder Verbote durch eine Baumschutzsatzung oder eine Schutzgebietsausweisung nach dem Landschaftsgesetz vorliegen, ist der Eigentümer jederzeit berechtigt, diese landwirtschaftliche Nutzung aufzunehmen. Damit wären formell keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden soweit nicht Gehölze nach § 4 Abs. 2 Ziffer 8 LG NW betroffen wären. Dieses würde nur auf die Gehölze nördlich „In den Bente“ zutreffen.

In Anbetracht der o. g. ungeschützten Situation des Bestandes und die Planung dem Abbau des dringenden Wohnbedarfs im Stadtgebiet Detmold dient, wird auf eine Vollkompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft verzichtet. Bei gesamt 118290 auszugleichenden Punkten bleibt ein Defizit von 13192 auszugleichenden Punkten (ca. 11%).