

Begründung
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 7
„Berkenhoff“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Änderungsgebiet	3
2	Raumordnung und Landespflege	3
3	Verfahren	3
4	Ziele und Zwecke der Planung	3
5	Darstellung der Art der baulichen Nutzung	4
5.1	Darstellung im wirksamen FNP	4
5.1	Geplantes Sondergebiet	4
6	Lage im Raum	4
7	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	5
8	Verkehr	5
9	Ver- und Entsorgung	6
10	Immissionen	6
11	Altlasten und Kampfmittelbelastung	6
12	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
13	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	6
14	Zusammenfassung	8

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 "Berkenhoff"

Ortsteil: Pivitsheide V.H.

Änderungsgebiet: Gelände des Seniorenheimes Berkenhoff, Flur 2, Flurstück 751

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

Öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die Dauer von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

1 Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet Nr. 7 „Berkenhoff“ liegt im Ortsteil Pivitsheide V.H. (Vogtei Heiden) Das Plangebiet umfasst das gesamte Flurstück Nr. 751, Flur 2. Im Einzelnen wird es begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 751,
- im Süden durch die südliche Grenze dieses Flurstückes und den Hasselbach
- im Osten durch den Hasselbach
- und im Westen durch die "Stoddartstraße" (L944)

Die Gesamtgröße des Änderungsgebietes beträgt ca. 3,7 ha.

2 Raumordnung und Landespflege

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 Plangebiet als "Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich" aus.

Das Landesplanerische Einverständnis der Bezirksregierung Detmold gem. § 34 Landesplanungsgesetz im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit dem Schreiben vom 29.07.2008 erteilt.

3 Verfahren

Der erste Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens erfolgte am 15.08.2007. Die frühzeitige Beteiligung vom 21.04.2008 bis 23.05.2008 durchgeführt. Das Verfahren wurde nach der frühzeitigen Beteiligung zunächst nicht weiter geführt.

Im weiteren Verfahren soll nunmehr die öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 "Berkenhoff" erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 20-01/I "Seniorenzentrum Berkenhoff". Der Bebauungsplan – auch der vorhabenbezogene - ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen,

im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB als 7. FNP-Änderung "Berkenhoff" geändert werden.

Eine maßvolle Erweiterung der Senioreneinrichtung ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und um den heutigen allgemeinen Anforderungen an solche Einrichtungen Rechnung zu tragen, erforderlich. Zudem gilt ab Mitte 2018 laut Wohn- und Teilhabegesetz für alle Pflegeeinrichtungen in NRW eine verpflichtende Einzelzimmerquote von 80%. Dies kann im Seniorenzentrum Berkenhoff unter den heutigen Bedingungen nicht eingehalten werden. Daher soll die Einrichtung umgebaut und um ein Gebäude erweitert werden. Insgesamt sollen nach der Erweiterung statt bislang 32 dann 60 zeitgemäß ausgestattete Plätze zur Verfügung stehen. Zudem sollen 10 Appartements für betreutes Wohnen sowie Räumlichkeiten für eine Tagespflege die Einrichtung ergänzen. Die Altenpflegeeinrichtung ist die einzige in Pivitsheide V.H. und daher als Ergänzung der hier vorhandenen Infrastruktur ausdrücklich erwünscht.

Die Darstellung des FNP soll für die künftige im Bebauungsplan festgesetzte Baugebietsfläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Altenheim" geändert werden.

5 Darstellung der Art der baulichen Nutzung

5.1 Darstellung im wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 20-01/I "Seniorenzentrum Berkenhoff" derzeit überwiegend die nachfolgenden Nutzungsarten dar:

▪ Flächen für die Landwirtschaft	1,42 ha
▪ Wald	2,28 ha

5.2 Geplantes Sondergebiet

Es ist städtebauliches Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Erweiterung der Senioreneinrichtung zu schaffen und die auf dem Gelände vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen planungsrechtlich zu sichern.

Um diese städtebaulichen Ziele umsetzen zu können, soll eine Teilfläche des Änderungsbereiches von ca. 1,10 ha als Sondergebiet in zwei Teilen (SO 17 „Altenheim“ und SO 18 „Schank und Speisewirtschaften“) ausgewiesen werden. Hieraus ergibt sich folgende Flächenbilanz:

▪ Sondergebiete	1,10 ha
▪ Wald	1,97 ha
▪ Flächen für die Landwirtschaft	0,63 ha

Wegen der stärkeren Ausdifferenzierung auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen entsprechend der vorgenommenen Festsetzungen (z.B. Flächen für Stellplätze) Teilflächen, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden. Die Flächengrößen der ausdifferenzierten Einzelnutzungen sind der Begründung des verbindlichen Bauleitplans zu entnehmen.

6 Lage im Raum

Das weitläufige, landschaftlich geprägte Areal ist baulich derzeit nur gering ausgenutzt. Wichtigstes Gebäude ist der sog. Berkenhoff, ein ehemaliges Park-Hotel-Restaurant, das vor längerer Zeit zu einem Seniorenzentrum umgebaut wurde. Das repräsentative,

etwa 50 m von der Straße zurückliegende, zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach und großzügiger Terrasse zur Gartenseite ist im Zusammenhang mit dem parkartigen Garten von Bedeutung für das Ortsbild.

Weiterhin befindet sich unmittelbar an der Stoddartstraße nahe der nördlichen Grenze des Flurstückes eine Gaststätte, die in einem eingeschossigen Gebäude untergebracht ist. Auf dem rückwärtigen Grundstückteil ist ein weiteres, derzeit ungenutztes Nebengebäude (ehemalige Remise / Gärtnerhaus) vorhanden.

Im Umfeld des Grundstückes befindet sich entlang der Stoddartstraße sowie nördlich an das Grundstück angrenzend eine kleinteilig strukturierte Wohnbebauung. Diese besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das Ortszentrum Pivitsheide V.H. liegt nicht weit entfernt nördlich des Plangebietes.

Das Grundstück und das Hauptgebäude sind über zwei Zufahrten, die über einen inneren Erschließungsweg miteinander verbunden sind, von der Stoddartstraße aus erschlossen. Die Gaststätte mit einigen dort angelegten Stellplätzen hat eine eigene Zufahrt. Weitere Stellplätze sowie eine kleinere Garagenanlage sind verteilt auf dem vorderen Grundstücksteil angeordnet. Ein interner Erschließungsweg führt zu dem ehemaligen Remisengebäude und zu der derzeit nicht genutzten Fischteichanlage auf den rückwärtigen Grundstücksteilflächen.

Die sonstige, technische Erschließung (Ver- und Entsorgung) ist für das Gebiet gewährleistet und durch Anschluss an die vorhandenen Netze hergestellt.

Ansonsten ist das Grundstück besonders auf dem östlichen und südöstlichen Teil geprägt von seinem parkähnlichen Charakter und den hier vorhandenen Grün-, Frei- und Gehölzflächen. Insbesondere der rückwärtige Grundstücksteil zu der Teichanlage, zum Hasselbach, der dort auch die Grundstücksgrenze bildet, sowie zu der südlichen Böschungskante hin ist mit dichtem Baumbestand – Wald – bestockt.

Die Teichanlage wird derzeit nicht betrieben.

Zwischen der Stoddartstraße und dem vorhandenen Hauptgebäude ist eine Grünfläche, die von Baum- und Gehölzbestand geprägt ist, vorhanden.

Das Plangebiet fällt von seiner höchsten Stelle im Bereich der derzeit vorhandenen Bebauung (ca. 126-127 m. ü. NN) aus in Richtung Süden und Osten um ca. 5-7 Höhenmeter auf ca. 122-120 m ü. NN ab. In den vorhandenen Waldflächen sind zu der Teichanlage und zum Hasselbach ausgeprägte Böschungskanten vorhanden.

7 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden voraussichtlich außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Näheres wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren und im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

8 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung wird über die vorhandenen Zufahrten von der Stoddartstraße aus erfolgen. Weiterhin ist das Gebiet über eine Stadtbuslinie gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, was aufgrund der geplanten Nutzung als Senioreneinrichtung von Bedeutung ist.

9 Ver- und Entsorgung

Alle Versorgungsleitungen liegen in der Nähe des Plangebietes bzw. bereits auf dem Grundstück, so dass die technische Erschließung gesichert ist.

10 Immissionen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird voraussichtlich kein neuer Konflikt ausgelöst. Soweit in Einzelpunkten (z. B. Stellplätze o. ä.) noch Klärungsbedarf erkennbar wird, kann die Immissionsfrage abschließend im Baugenehmigungsverfahren mit der Bau- und Betriebsbeschreibung behandelt werden.

11 Altlasten und Kampfmittelbelastung

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

Laut Bombenbelastungskarte im Geoportal der Stadt Detmold sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine Kampfmittelbelastung verzeichnet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden und hat die Fläche als unbedenklich eingeschätzt.

12 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmale, denkmalwerten Objekte oder auch Bodendenkmale.

13 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Gegenstand des Umweltberichts ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20-01/I „Seniorenzentrum Berkenhoff“ der Stadt Detmold. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans findet im Parallelverfahren statt. Ziel der Planung ist die bauleitplanerische Voraussetzung für die Erweiterung des ansässigen Seniorenzentrums Berkenhoff zu schaffen, damit dieses den Bestimmungen des Wohn- und Teilhabegesetzes gerecht wird. Darüber hinaus wird ein Großteil des Plangebietes durch die Festsetzungen im Bestand gesichert.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan weist den Großteil des Plangebietes als Fläche für Wald aus. Im Zentrum sowie im Nordwesten des Plangebietes werden drei Sonstige Sondergebiete (SO1-3) festgesetzt. Dabei dienen SO1 und SO3 der Bestandssicherung des bestehenden Seniorenzentrums und einer Gaststätte, wohingegen SO2 die planerische Grundlage für die Errichtung eines Neubaus darstellt. Für den Neubau wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Des Weiteren werden im Osten und Süden des Plangebietes mehrere Teiche und der Hasselbach als „Wasserflächen“ ausgewiesen. Die Waldflächen sowie Teile der Sonstigen Sondergebiete werden als „Erhaltungsfläche“ gekennzeichnet. Der Hasselbach und angrenzende Uferbereiche werden als Naturschutzgebiet ausgewiesen, die übrigen Flächen als Landschaftsschutzgebiet.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Menschen und menschliche Gesundheit
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ohne Berücksichtigung zusätzlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schutzgut		Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Mensch	Erholung	keine
	Immissionen	keine
Tiere		Überwiegend keine bis in Einzelfällen gering
Pflanzen		mäßig
Boden		gering
Wasser	Grundwasser	keine
	Oberflächenwasser	gering
Klima und Luft		keine
Landschaft		keine
Kulturgüter		keine
Sachgüter		keine
Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen		keine

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich Maßnahmen getroffen werden müssen. Bezüglich des Eingriffs in den Wald ist die Aufforstung von 8.680 m² auf einer Fläche der Gemarkung Heidenoldendorf vorgesehen. Das Waldumwandlungsverfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Des Weiteren ist auf der Basis der „Numerischen Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW“ ein erforderlicher externer Kompensationsbedarf von 13.931 Biotoppunkten ermittelt wurde. Im weiteren Verfahren sind geeignete externe Kompensationsflächen zu ermitteln und Maßnahmen zu bestimmen.

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist dem Anhang der Begründung beigelegt.

12 Zusammenfassung

Das Seniorenzentrum Berkenhoff soll um einen Neubau erweitert werden. Dieser ist aufgrund eines geänderten Gesetzes notwendig für den Fortbestand des Seniorenzentrums. Um diese städtebaulichen Ziele umsetzen zu können, soll eine Teilfläche des Änderungsbereiches von ca. 1,10 ha als Sondergebiet in zwei Teilen (SO 17 „Altenheim“ und SO 18 „Schank und Speisewirtschaften“) ausgewiesen werden. Die restlichen Flächen werden als Wald, bzw landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Bielefeld, 31. Juli 2017

Anlage:

Umweltbericht