

Begründung
zur Flächennutzungsplanänderung
Nr. 27 „Ehem. Straßenneubauamt“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Änderungsgebiet	3
2	Raumordnung und Landesplanung	3
3	Ziele und Zwecke der Planung	3
4	Lage im Raum	4
5	Art der baulichen Nutzung	4
6	Belange des Klimaschutzes	5
7	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	5
8	Verkehr	5
9	Ver- und Entsorgung	5
10	Immissionen	5
11	Altablagerungen und Bodenschutz	6
11.1	Altablagerungen	6
11.2	Erhalt schutzwürdiger Böden	6
11.3	Kampfmittelbelastungen	6
12	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
13	Flächenbilanz	7
14	Zusammenfassung	7

Ortsteil: Spork-Eichholz

Änderungsgebiet: Ehem. Straßenneubauamt zwischen L 758 Hornsche Straße und Drostenkamp

Verfahrensstand: Vorentwurf

1 Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet Nr. 27 „Ehem. Straßenneubauamt“ liegt am südöstlichen Rand der Detmolder Kernstadt im Ortsteil Spork-Eichholz und wird begrenzt:

im Norden und Osten durch den Drostenkamp,
im Westen durch die Hornsche Straße
und im Süden durch Waldflächen.

Die Gesamtgröße des Änderungsgebietes beträgt ca. 1,2 ha.

2 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und teilweise als Waldbereich aus.

Die Flächendarstellungen der Flächennutzungsplanänderung 27 weichen teilweise von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ab, da Teile des regionalplanerisch festgelegten Waldbereiches im Flächennutzungsplan nicht mehr als Waldflächen sondern als Wohnbaufläche dargestellt werden sollen (siehe Kap. 5).

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde über den Kreis Lippe bei der zuständigen Regionalplanungsbehörde, hier: Bezirksregierung Detmold, gestellt. Das notwendige Waldumwandlungsverfahren bei der zuständigen Forstbehörde wurde eingeleitet.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Das Änderungsgebiet war im Westen mit dem Gebäude des ehemaligen Straßenneubauamtes bebaut. Durch Umstrukturierungen in der Behörde gab es keinen Bedarf mehr an einer weiteren Nutzung des Gebäudes festzuhalten bzw. den Standort für Gemeinbedarfszwecke weiter zu nutzen. Im Zuge dessen stand das Gebäude geraume Zeit leer und wurde schließlich zurückgebaut.

Auf der ca. 1,2 ha großen Fläche soll nun eine Wohnbebauung realisiert werden. Geplant ist - entsprechend des steigenden Bedarfs an Wohnungen in Detmold - die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 45 Wohneinheiten. Dazu ist es notwendig auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die bisher dargestellte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ in eine „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umzuwandeln. Somit kann der im Parallelverfahren zu ändernde Bebauungsplan Nr. 12-11 „Drostenkamp/Birkenweg“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes unterstützt dabei den Beschluss des Rates der Stadt Detmold, zukünftig keine Bebauungspläne für die erstmalige Neuausweisung von Wohnbebauung auf der „grünen Wiese“ in nicht integrierter Lage aufzustellen oder zu ändern. Denn durch die an-

gestrebte Wiedernutzbarmachung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll genutzt werden. Die Planung entspricht damit dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

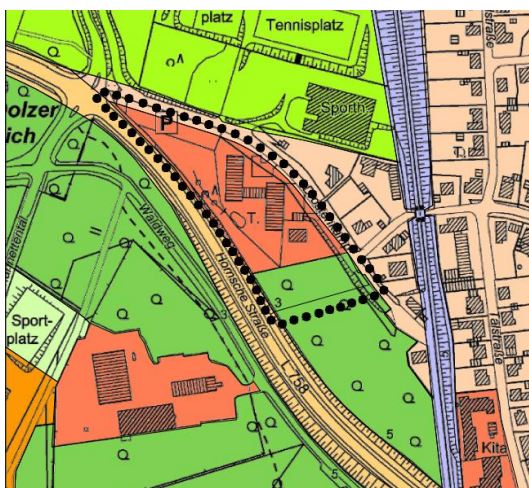
4 Lage im Raum

Das Änderungsgebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Detmolder Kernstadt im Ortsteil Spork-Eichholz und liegt zwischen der Hornschen Straße und dem Drostenkamp. In nördlicher Richtung, etwa 100 m entfernt, befindet sich eine Schrebergartenanlage und im Osten verläuft die Bahntrasse zwischen Herford und Paderborn, die das Areal vom Ortsteil Rödlinghausen trennt. Südlich der Hornschen Straße schließt eine große Waldfläche sowie südwestlich in einer Entfernung von ca. 200 m verschiedene soziale Nutzungen. Im Westen schließt die heterogene Siedlungsstruktur der Detmolder Kernstadt an. In direkter Umgebung befindet sich nördlich, eine Tennisanlage und nach Osten schließt Wohnbebauung an. Nach Süden und Westen wird das Gebiet durch die Hornsche Straße begrenzt.

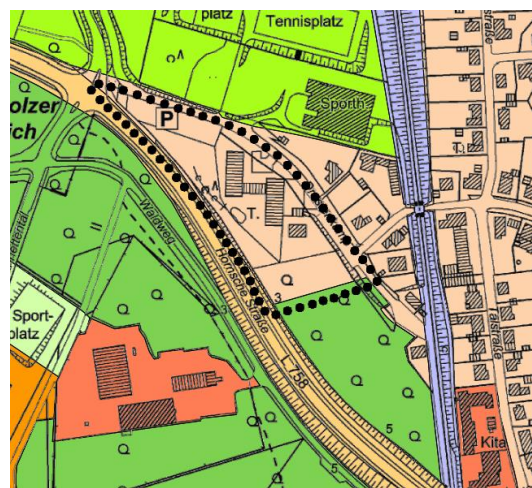
5 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ und in Teilen als Waldfläche dar. Daran grenzen im Nordosten Wohnbaufläche sowie öffentliche Grünflächen, im Süden Waldflächen und im Westen eine Verkehrsfläche (Hornsche Straße L 758) sowie weitere Waldflächen an.

Da die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ nicht mehr benötigt wird, soll sie einer neuen städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Hierzu ist die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Denn Ziel der Änderung ist die Darstellung des gesamten Änderungsbereiches als Wohnbaufläche. So sollen auch die Flächen innerhalb des Änderungsgebietes, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt sind, als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden. Dies erfolgt, da auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Schutzabstand zwischen neuer Wohnbebauung und formell als Wald klassifizierten Flächen einzuhalten ist. Entsprechend wird die für diesen Abstand notwendige Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt, während der Baumbestand weiterhin als grüner Teil des Wohnquartiers erhalten bleiben soll. Das hierfür notwendige Waldumwandlungsverfahren ist bei der zuständigen Forstbehörde eingeleitet worden.



Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans (Flächen für Gemeinbedarf und Waldfläche) Darstellung o.M.



Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche) Darstellung o.M.

6 Belange des Klimaschutzes

Im Änderungsbereich befand sich das ehemalige Straßenneubauamt der Stadt Detmold, dessen Nutzung aufgegeben wurde. Das brach liegende Areal soll nun einer Wohnnutzung zugeführt werden. Bereits durch die Vornutzung durch das Straßenneubauamt wurde der überwiegende Teil des Geländes versiegelt. Somit werden bereits versiegelte Flächen für eine Wohnnutzung in Anspruch genommen. Die geplante Maßnahme zielt auf eine Nachverdichtung im Innenbereich und soll Wohnraum schaffen ohne das Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Die Planungen sehen neben der Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern und einer Stellplatzanlage eine bis auf die nötigen Erschließungsanlagen unversiegelte Freifläche vor. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird Waldfläche in Wohnbaufläche umgewandelt. Der dortige Baumbestand soll in seiner Funktion jedoch erhalten werden.

Die Belange des Klimaschutzes sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitergehend auch durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB berücksichtigt werden.

7 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Es wird ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (u.a. Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

8 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung wird über den Drostenkamp erfolgen. Diese Straße bindet das Änderungsgebiet über die Hornsche Straße (L 758) an das regionale und überregionale Verkehrsnetz an.

Das Änderungsgebiet ist durch die Buslinien 702, 709, 772 und 780 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt für die Linie 702 und 709 befindet sich an der Willi-Hofmann-Straße (ca. 350 m). Die Linien 772 und 780 fahren von der Haltestelle Im langen Feld (ca. 400 m).

9 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Änderungsgebiet bzw. in der Nähe und können bei Bedarf verlängert werden.

10 Immissionen

Das Änderungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur L758 Hornsche Straße, einer Tennisanlage und einer Bahnlinie von denen Schallemissionen auf das Änderungsgebiet ausgehen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. In diesem wurde festgestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse im Änderungsgebiet gewahrt werden können und passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Altablagerungen

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich nach derzeitigem Stand keine Flächen, die als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet sind. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor. Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde, vom 04.05.2021; ist das Änderungsgebiet nicht im Kataster des Kreises Lippe als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht verzeichnet.

11.2 Erhalt schutzwürdiger Böden

Das Änderungsgebiet weist derzeit bereits eine Bebauungsstruktur auf. Nach Auskunft aus der Bodenkarte NRW (BK50) ist flächendeckend Parabraunerde als Bodenart vorzufinden, die aufgrund ihrer hohen Funktionserfüllung als Regulations- und Pufferfunktion grundsätzlich als schutzwürdig zu bewerten ist. Der schutzwürdige Boden ist jedoch durch die Vornutzungen und die getätigten Abrissmaßnahmen bereits stark beeinträchtigt bzw. nicht mehr vorhanden.

Eine wohnbauliche Ausnutzung des Änderungsgebietes ist aus städtebaulicher Sicht vor dem Hintergrund der Zielsetzung, städtebauliche Entwicklungen auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu konzentrieren, sinnvoll und vertretbar. Der wohnbaulichen Entwicklung des Änderungsgebietes wird vor diesem Hintergrund Vorrang vor dem Erhalt des Bodens als Freifläche eingeräumt.

11.3 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Änderungsgebietes verzeichnet.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat eine Anfrage der Stadt Detmold auf Luftbilddauswertung für das Änderungsgebiet mit Schreiben vom 06.08.2021 beantwortet. In den Luftbildern wurden keine erkennbaren Belastungen und daher auch keine Erforderlichkeit für Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen gefunden.

Mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen.

Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 05231/977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 05231/6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

12 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsgebiet selbst und auch in den unmittelbar angrenzenden Bereichen sind keine Objekte aus der Bau- und Bodendenkmalliste bekannt.

13 Flächenbilanz

bisherige Darstellung: _____ zukünftige Darstellung: _____

Flächen für Gemeinbedarf: ca. 1,03 ha
Waldfläche: ca. 0,16 ha

Wohnbaufläche: ca. 1,2 ha

14 Zusammenfassung

Durch die Planung, im Änderungsbereich eine Wohnnutzung zu realisieren, wird das aktuell brachliegende Areal einer neuen Nutzung zugeführt. Um dies zu ermöglichen, soll Darstellung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung sowie Teile der Waldflächendarstellung in die Darstellung einer Wohnfläche geändert werden.

Stadt Detmold,
Fachbereich Stadtentwicklung
mit
Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld
Tel.: 0521/5573555-0
E-Mail: info@hempel-tacke.de

Detmold, im Mai 2022