

Begründung zum B-Plan 01-17 "Erikastraße/Herberhauser Straße", 3. vereinfachte Änderung

Ortsteil: Detmold-Nord
Änderungsgebiet: Zwischen Herberhauser Straße, Grünstraße und Lemgoer Straße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Detmold, Flur 1, Flurstücke 104, 105, 435 und 436

Der verbindliche Geltungsbereich der 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

Aufstellungsbeschluss vom 09.10.2002
Entwurfsbeschluss vom 11.06.2008
Entwurfsoffenlegung vom 01.07.2008 bis 01.08.2008

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

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,5 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 Plangebiet im Norden, im Süden, im Osten und im Westen an Wohnbaufläche an.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der z. Zt. gültige Bebauungsplan 01-17 wurde 1969 rechtskräftig. Im hinteren Bereich der Grundstücke Grünstraße Nr. 6, 8 und 12 weist der B-Plan jeweils eine II-geschossige Bebauung aus. Bei maximaler Ausnutzung dieser planungsrechtlichen Festsetzung könnte im Innenbereich des Quartiers eine Baumasse entstehen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität für die benachbarte Wohnnutzung bedeuten würde.

Die B-Planänderung soll zukünftig für den Innenbereich statt einer II-geschossigen eine I-geschossige Bebauung festsetzen. Hierdurch soll die Verdichtung der Siedlungsstruktur auf ein für das Umfeld verträgliches Maß begrenzt werden.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Norden des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden, im Süden, im Osten und im Westen durch Wohnbebauung geprägt.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Grünstraße 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 01-17 übernommen bzw. ergänzt.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Versorgung mit Löschwasser ist durch das Trinkwassernetz sichergestellt.

9.2 Niederschlagswasserentsorgung

Die Niederschlagswasserentsorgung geschieht über den vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich der Grünstraße.

11 Immissionsschutz

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

Der z. Zt. gültige Bebauungsplan 01-17 wurde 1969 rechtskräftig. Im hinteren Bereich der Grundstücke Grünstraße Nr. 6, 8 und 12 weist der B-Plan jeweils Bauflächen aus. Auf dem Grundstück Grünstraße Nr. 6 wurde die Bebauung bereits realisiert.

11.1 Straßenverkehrslärm

Auf die im Änderungsgebiet geplanten aber auch auf die bestehenden Nutzungen wirken Lärmimmissionen ein. Diese werden durch den Kfz-Verkehr auf der Lemgoer Straße B 238 ausgelöst.

In der Bauleitplanung kommt zur Beurteilung von Geräusch-Situationen die DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Wohnbebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten bei der Beurteilung von Verkehrslärm für reine bzw. allgemeine Wohngebiete:

		WR/WA
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	50/55 dB (A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	40/45 dB (A).

Auf den Grundstücken Grünstraße 8 und 12 werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 für ein reines Wohngebiet, in den Außenwohnbereichen und in Höhe der Erd- bzw. Dachgeschossen, eingehalten. Die Grundstücke Grünstraße 6 und 6a sind durch den Straßenverkehrslärm geringfügig mehr belastet, jedoch werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten.

11.2 Gewerbelärm Jet-Tankstelle

In die Genehmigung der Tankstelle wurden entsprechende Schallschutzaufgaben und die Errichtung einer 2,20 m hohen Lärmschutzwand aufgenommen. Dadurch werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

11.3 Schlussbemerkung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht, sie kann jedoch auch nicht verbessert werden.

Den Belangen des Immissionsschutzes ist somit im umfassenden Maße Rechnung getragen.

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.

12.4 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 gemäß § 2a BauGB

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anfertigung eines Umweltberichtes gem. § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

14 Erschließungskosten

Durch die vereinfachte Änderung entstehen keine weiteren Erschließungskosten.

15 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 0,5 ha	~ 100,0 %
Reines Wohngebiet	ca. 0,5 ha	~ 100,0 %