

**Teilaufhebung
Bebauungsplan 01-50
»Hiddeser Berg - West«**

Begründung

Stadt Detmold

	Inhaltsverzeichnis	
1.	Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes	3
2.	Verfahren	3
3.	Raumordnung und Landesplanung	4
4.	Flächennutzungsplan	4
5.	Anlass und Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplanes	5
6.	Situationsbeschreibung	6
7.	Belange des Städtebaus	6
8.	Bodenschutz - Flächen mit Bodenbelastungen	7
9.	Kosten der Teilaufhebung des Bebauungsplanes	8
10.	Fazit	8

1. Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Das Gebiet der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 01-50 liegt am nördlichen Rand der Ortslage Hiddesen und wird begrenzt:

- im Norden durch die rückwärtige Grenze der Flurstücke der Wohnbebauung entlang der Karl-Ehlers-Straße und die Flurstücke 70 und 1311 der Flur 2, Gemarkung Heidenoldendorf
- im Westen durch das Flurstück 717 der Flur 2, Gemarkung Heidenoldendorf
- im Süden durch die rückwärtigen Parzellengrenzen der Bebauung an der Straße „Am Geeren“ und durch die Straße „Auf den Klippen“
- im Osten durch die Grenze der Flurstücke 294, 383, 384, 684 und 688 der Flur 3, Gemarkung Hiddesen sowie das Flurstück 1 der Flur 28, Gemarkung Detmold

Erfasst werden somit im räumlichen Geltungsbereich die Flurstücke 470, 483, 236, 238, 239, 458, 459 der Flur 32, Gemarkung Detmold, sowie die Flurstücke 291, 292, 293, 294, 295, 296 der Flur 6, Gemarkung Hiddesen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit einer Gesamtgröße von ca. 8,8 ha wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Verfahren

Teilaufhebung des Bebauungsplanes 01-50

Aufstellungsbeschluss und

Entwurfsbeschluss vom: 16.01.2002

Frühzeitige Beteiligung der

Bürger vom: auf anderer Grundlage, d.h.
im Rahmen der frühzeitigen
Beteiligung zum B-Plan 01-59
unter Darlegung der neuen
städtebaulichen Zielsetzung

Entwurfsauslegung und gleichzeitige

Beteiligung der TÖB vom: 19.02.2002 bis 19.03.2002

erneuter Entwurfsbeschluss vom: 08.12.2004

erneute Entwurfsauslegung vom: 04.01.2005 bis 04.02.2005

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im alten Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Lippe, wurde das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner / ha) dargestellt. Die nördlich angrenzenden Bereiche des Grünzuges wurden als Agrarbereich, Bereich zum Schutz der Landschaft und als wasserwirtschaftlicher Bereich dargestellt.

Der seit dem 24.09.2004 rechtsgültige Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) nimmt die bisherige Ausweisung als Wohnsiedlungsbereich mit Ausnahme einer Bauzeile westlich der Straße „Auf den Klippen“ und nördlich der Straße „Am Geeren“ zugunsten der Ausweisung von Flächen für den „Grund- und Gewässerschutz“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ zurück.

4. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Detmold ist das Plangebiet als Bereich zur Landschaftspflege dargestellt. Lediglich im südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich westlich der Straße „Auf den Klippen“ sind Wohnbauflächen dargestellt (eine Bauzeile entlang der Straße).

Das mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes verfolgte städtebauliche Ziel entspricht dieser Darstellung.

Die planungsrechtliche Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche westlich der Straße „Auf den Klippen“ erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 01-59 „Hiddeser Berg - Süd“ der Stadt Detmold.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Anlass und Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der Teilaufhebung umfasst den gesamten südlichen Teil des Bebauungsplanes 01-50 „Hiddeser Berg-West“ aus dem Jahr 1975.

Für den südlichen Teil des Bebauungsplanes 01-50 ist zum einen die geplante Trasse der B 239 n (Südümgehung), zum anderen eine umfängliche reine Wohnbebauung festgesetzt. Die geplante Südümgehung ist aufgrund eines aufhebenden Ratsbeschlusses mittlerweile obsolet geworden. Die geplante Wohnbebauung wurde bis heute nicht realisiert. Aufgrund der Immissionsbelastung dieses Bereiches durch das bis 1999 in Betrieb befindliche, östlich der Straße „Auf den Klippen“ gelegene Betonwerk „Sander“ hatte die Bezirksregierung für den südlichen Teil des Bebauungsplanes 01-50 per Auflage verfügt, dass die dort geplante, umfangreiche Wohnbebauung erst nach Aufgabe des Betonwerkes Sander realisiert werden darf. Aus diesem Grund wurden bisher auch keine Erschließungsanlagen erstellt.

Nach Aufgabe des Betonwerkes werden nun auf dem ehemaligen Betriebsgelände Wohnbauflächen entwickelt (B-Plan 18-03, 8. Änderung).

Durch die Teilaufhebung sowie im Rahmen der zeitgleichen Neuaufstellung des Bebauungsplanes 01-59 wird von der ursprünglichen Zielsetzung einer umfänglichen Wohnbebauung abgerückt. Es soll nun unter Berücksichtigung der vorhandenen schützenswerten Biotope, unter Würdigung der Freiraumsituation sowie unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung nur noch eine moderate Wohnbebauung (eine Bauzeile als Straßenrandbebauung) entwickelt werden, die das östlich der Straße „Auf den Klippen“ derzeit entstehende Wohngebiet (ehem. Betonwerk Sander) abrundet und den Ortsrand zur Landschaft bildet.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 01-50 für den Bereich des Grünzuges zwischen Hiddeser Berg und Viethberg soll die im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellte Zielsetzung der Erhaltung des Freiraumes und der hochwertigen ökologischen Strukturen als dauerhafte Zäsur zwischen dem Ortsteil Hiddesen und der Kernstadt Detmold gewährleistet werden.

Parallel zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 01-50 erfolgt mit gleicher Zielsetzung („Außenbereich“ gem. § 35 BauGB) die Teilauf-

hebung des Durchführungsplanes Nr. 18-04 für den Bereich westlich der Straße „Auf den Klippen“ sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes 01-59 zur planungsrechtlichen Sicherung der o.g. Wohnbebauung (Planungsziel: eine Bauzeile entlang der Straße „Auf den Klippen“).

Damit soll insgesamt die neue städtebauliche Zielsetzung für diesen nördlichen Ortsrandbereich von Hiddesen manifestiert werden und zusätzliche Planungssicherheit für die Erhaltung des Freiraumes geschaffen werden.

Der durch die Teilaufhebung verkleinerte Bebauungsplan 01-50 verbleibt räumlich und sachlich als voll funktionsfähiger, eigenständig vollziehbarer Bebauungsplan.

6. Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Hiddesen. Es erfasst neben dem Siedlungsrand Hiddesens gleichzeitig die auf einem Höhenrücken befindliche freiräumliche Zäsur zur nördlich angrenzenden Kernstadt Detmold. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 185 m bis 190 m über NN, während sich die nördlich und südlich angrenzenden Stadtteile auf die Hangbereiche des Höhenrückens zwischen dem Viethberg im Westen und dem Hiddeser Berg im Osten erstrecken. Nördlich angrenzend an die bestehende Bebauung „Am Geeren“ finden sich Grünland und Ackernutzungen. Daran anschließend wirkt eine aus Hecken und einer kleinen Waldparzelle mit einem Feuchtbiotop bestehende Grünstruktur als natürliche Zäsur zu dem Grünzug zwischen dem Viethberg im Westen und dem Hiddeser Berg im Osten.

Dieser wird durch Grünlandflächen und Brachen in überwiegend extensiver Nutzung, die durch Heckenzüge und kleine Gehölzflächen strukturiert sind, geprägt.

Bebauung ist im Plangebiet mit Ausnahme eines Wohnhauses nördlich der Straße „Am Geeren“ nicht vorhanden.

7. Belange des Städtebaus

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 01-50 sollen die unter Pkt. 5 genannten Ziele der Erhaltung der im Plangebiet vorhandenen hochwertigen Biotopstrukturen und das Freihalten des Grünzuges „Hiddeser Berg - Viethberg“ zwischen dem Ortsteil Hiddesen und der

* DEKRA, Standort Bielefeld: Gutachten zur Erstellung einer Gefährdungsabschätzung für Umgebungsaltlasten im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne 01-59 und 18-03.08 der Stadt Detmold. Bielefeld Oktober 2001

Kernstadt Detmold als deutliche identitätsstiftende Zäsur sowie als Landschafts- und Erholungsraum gewährleistet werden.

Dies betrifft auch das Feuchtbiotop, das als Rückzugsgebiet der dort lebenden Tierarten erhalten und vor Störungen durch eine heranrückende Bebauung weitestgehend geschützt werden soll.

8. Bodenschutz – Flächen mit Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich bzw. direkten Umfeld des Teilaufhebungsbereiches befinden sich zwei Altablagerungen, deren Auswirkungen auf die Umgebung im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung* geprüft wurden.

Dabei konnte festgestellt werden, dass von der Altablagerung 6674019 MB78 nordwestlich des Geltungsbereiches der Teilaufhebung mögliche Beeinträchtigungen für das Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Die nördlich der Straße „Auf den Klippen“ liegende Altablagerung (laufende Nr. 72/4019 aus städtischem Altlastenkataster) wurde im Rahmen dieser Untersuchung neu lokalisiert. Die ca. 1.200 qm große Fläche mit einer max. Ablagerungstiefe von 1,8 m liegt nördlich der Straße „Auf den Klippen“ in einem heute als Pferdeweide genutzten Bereich. Die Altablagerung wird in Folge dieser Untersuchung auch erstmalig in das offizielle Altlastenkataster des Kreises Lippe aufgenommen.

Die durchgeführten Untersuchungen der möglichen Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser und die bestehende Nutzung wurde entsprechend der Bestimmungen der BBodSchV durchgeführt.

Insgesamt kommt der Gutachter zu der Aussage, dass eine Gefährdung bei einem Fortbestand der derzeitigen Nutzung und insbesondere bei der beschränkten Zugänglichkeit aufgrund der Verpachtung nicht vorhanden ist.

Bei einer Nutzungsänderung nach Aufgabe der bestehenden Verpachtung hat ein Austausch des Bodenhorizonts bis 0,35 m zu erfolgen. Alternativ kann eine Auffüllung unbelasteten Bodenmaterials durchgeführt und eine Nutzungsbeschränkung für landwirtschaftliche und gärtnerische Folgenutzungen ausgesprochen werden.

9. Kosten der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 01-50 entstehen der Stadt Detmold abgesehen von den Verwaltungskosten für die Verfahrensbearbeitung keine Kosten z.B. für Erschließungsmaßnahmen.

Die bestehende Zuwegung vom Krumpfen Bergweg zu dem einzelnen Wohnhaus auf Flurstück 236 verläuft über das städtische Grundstück Flurstück 470 und muss öffentlich rechtlich gesichert werden.

Als Konsequenz der Teilaufhebung können Kosten für Entschädigungsleistungen an private Grundstückseigentümer entstehen, die sich je nach Bewertung und Berechnungsmodalitäten in einer Größenordnung zwischen ca. 25.000 EUR und ca. 100.000 EUR bewegen könnten. Diese Entschädigungssummen lassen sich nur überschlägig ermitteln mit deutlichem Hinweis auf die Unwägbarkeiten bei der Wertermittlung im Entschädigungsverfahren.

Voraussetzung für eine Entschädigungspflicht der Stadt ist, dass ein Anspruch auf Entschädigung von dem Eigentümer in einem separaten Verfahren tatsächlich durchgesetzt werden kann.

10. Fazit

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 01-50 aus dem Jahre 1975 wird die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben in diesem Teilbereich nicht mehr auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier künftig mit Ausnahme der Bereiche, die innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 01-59 liegen, nach § 35 BauGB (sog. „Außenbereich“).

Eine weitere Bebauung des Plangebietes für Siedlungszwecke über das im südwestlichen Teil des Plangebietes bereits vorhandene Wohnhaus hinaus kann damit ausgeschlossen werden.

Erstellt für die Stadt Detmold
Coesfeld, im November 2005

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
48653 Coesfeld