

Begründung
zum Bebauungsplan
01-52 „Braunenbruch“,
9. (beschleunigte) Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
6	Situationsbeschreibung	4
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.3	Verkehrsflächen	5
8	Belange des Klimaschutzes	5
9	Verkehrliche Erschließung	5
9.1	Individualverkehr	6
9.2	Ruhender Verkehr	6
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	6
9.4	Rad- und Fußverkehr	6
10	Ver- und Entsorgung	6
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	6
10.4	Abfallbeseitigung	7
12	Immissionsschutz	7
13	Altablagerungen und Bodenschutz	7
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	7
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	7
13.5	Kampfmittelbelastungen	7
14	Umweltbelange	8
15	Erschließungskosten	9
16	Flächenbilanz	9
17	Bodenordnung	9

Begründung zum B-Plan 01-52 "Braunenbruch", 9. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Detmold Süd
Änderungsgebiet: Ecclesiastraße

Verfahrensstand: Rechtskraft

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Detmold, Flur 33, Flurstück 42, 43

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- der Begründung.

2 Verfahren

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wird die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-52 „Braunenbruch“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sind im Änderungsgebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13 a BauGB inhaltlich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)	18.05.2022
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung	13.06. – 27.06.2022
Entwurfsoffenlegung	18.08. – 20.09.2022
Satzungsbeschluss (Rat der Stadt Detmold)	17.11.2022

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,1 ha große Änderungsgebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte „Gewerbegebietsfläche“ und „Öffentliche Verkehrsfläche“ spricht dieser Darstellung nicht entgegen. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet im Norden, Süden und Westen an weitere Gewerbliche Bauflächen im Osten an öffentliche Verkehrsfläche

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist die Änderung eines Teiles der öffentlichen Verkehrsfläche der Ecclesiastraße (hier: Bereich des Wendehammers) zu Gewerbegebietsfläche. Durch einen erheblichen Erweiterungsbedarf des südlich der Ecclesiastraße ansässigen Unternehmens ist die Notwendigkeit gegeben, Teile des derzeit vorhandenen Wendehammers (öffentliche Verkehrsfläche) in die Gewerbegebietsfläche einzubeziehen.

Ziel dieses Unternehmens ist es, die Betriebsfläche in den Nachtstunden mittels einer Schließanlage verschließen zu können. Tagsüber würde die Toranlage geöffnet sein, um das Wenden von hereinfahrenden PKWs und LKWs gewährleisten zu können und somit keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Verkehr auszuüben.

Damit ein Grundstückskauf und eine Umwidmung von Verkehrsfläche in Gewerbegebietsfläche möglich ist, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im „Gewerbegebiet West“ zwischen der Kernstadt Detmold und dem Ortsteil Heidenoldendorf. Das direkte Umfeld ist im Norden und Osten durch gewerbliche Nutzung geprägt. Im Süden schließen sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen sowie ein Berufskolleg an. Weiter westlich befinden sich Wohngebiete des Ortsteils Heidenoldendorf mit größtenteils Einfamilien- und Doppelhäusern.

Das Änderungsgebiet selbst stellt eine öffentliche Verkehrsfläche (Ecclesiastraße) dar, welche von der Klingenbergstraße Richtung Westen führt. Die als Sackgasse mit Wendehammer verlaufende „Ecclesiastraße“ wird nach Westen weiter über einen öffentlichen Rad- und Fußweg fortgeführt.

Das Änderungsgebiet westlich der Klingenbergstraße liegt ohne Geländesprünge gleichbleibend auf einer Höhe von ca. 122 m NHN. Lediglich der außerhalb des Änderungsgebietes liegende Knochenbach liegt tiefer.

Der Knochenbach befindet sich westlich des Änderungsbereiches. Dieser Teilbereich an der westlichen Plangebietsgrenze wurde bereits 1995 durch den B-Plan 19-05 „Im Teiche“ mit der Festsetzung „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überplant. Der Überschwemmungsbereich geht bis zur Klingenbergstraße und erfasst das Änderungsgebiet weitestgehend.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Die nächstgelegene Altlastenverdachtsfläche liegt an der Wittekindstraße im Bereich des Gaswerkes.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan 01-52 „Braunenbruch“ trägt der vorhandenen Situation durch umfangreiche textliche und zeichnerische Festsetzungen Rechnung. Zur weitestgehenden Sicherung des städtebaulichen Standards werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes und der für das Änderungsgebiet maßgeblichen B-Planänderungen beibehalten und es werden lediglich zeichnerische Änderungen vorgenommen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Wendehammers (Tiefe 12 m) wird als GE (1) (Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend) festgesetzt. Somit wird die gleiche Festsetzung wie das südlich angrenzende Gewerbegebiet getroffen. Es werden keine überbaubaren Flächen im Geltungsbereich der Änderung festgesetzt. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche der Ecclesiastraße wird im Bereich des Wendehammers auf 9 m reduziert, dies entspricht der restlichen Parzellenbreite der Ecclesiastraße.

7.3 Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche der Ecclesiastraße verringert sich um den Bereich des Wendehammers. Die Erschließung der anliegenden Grundstücke ist weiterhin uneingeschränkt möglich.

8 Belange des Klimaschutzes

Durch die Änderung werden keine Grünräume überplant oder eine weitere Flächenversiegelung getätigt. Es wird lediglich eine als Verkehrsfläche bereits versiegelte Fläche dem ansässigen Unternehmen zugesprochen.

9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird insofern geändert, als dass der Wendehammer der Ecclesiastraße nach der Änderung nicht mehr öffentliche Verkehrsfläche ist. Die verkehrliche Sicherheit sowie Erschließung der angrenzenden Grundstücke der Ecclesiastraße ist weiterhin gesichert. Mittels eines Schleppkurvennachweises wurde sichergestellt, dass auch ohne die Fläche des Wendehammers ein Abbiegen mit einem Drei-Achsigem-Lkw sowohl auf die Grundstücke Ecclesiastraße Nr. 4 und Nr. 6 als auch von den Grundstücken auf die Ecclesiastraße möglich ist.

Im Zuge des Kaufvertrages zwischen der Stadt Detmold und dem ansässigen Unternehmen sowie durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit wird geregelt, dass die geplante Schließanlage tagsüber (während der üblichen Betriebszeiten der angrenzenden Betriebe) für eventuellen Wendeverkehr geöffnet sein muss und lediglich in den Nachtstunden (außerhalb der üblichen Betriebszeiten der angrenzenden Betriebe) geschlossen bleibt. Zur Gewährleistung von funktionsgerechten Wendevorgängen muss die Toranlage eine Mindestöffnungsbreite von 15,0 m aufweisen. Die Zufahrtmöglichkeit für Rettungswagen und die Feuerwehr ist durch eine installierte Brandmeldeanlage jederzeit, auch in den Nachtstunden entweder mittels eines Generalschlüssels oder einer Fernschaltung, sicher zu stellen. Die Fläche des (ehemaligen) Wendehammers muss baulich und funktional für Wendevorgänge von PKW und LKW hergestellt und dauerhaft für diese verkehrliche Funktion erhalten werden. Für die Herstellung der Toranlage ist ein Bauantrag zu stellen.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist im Zuge der Umwidmung des Wendehammers auf dem Betriebsgelände unterzubringen. Hier erfolgt ein Anschluss des Niederschlagswassers an die vorhandene Niederschlagswasserentsorgung des bestehenden Gewerbegrundstückes.

10.4 Abfallbeseitigung

Die Befahrbarkeit der Ecclesiastraße für Müllfahrzeuge ist weiterhin gewährleistet. Durch die in Pkt. 9 „Verkehrliche Erschließung“ erläuterten Absicherungsregelungen (Kaufvertrag + Grunddienstbarkeit + Bauantrag) wird sichergestellt, dass tagsüber im Bereich des (ehemaligen) Wendehammers uneingeschränkt Wendevorgänge für LKW und PKW möglich sind. Die Abfallbeseitigung kann damit während der üblichen Arbeitszeiten ordnungsgemäß erfolgen.

12 Immissionsschutz

Die im Zuge der Änderung erweiterte Gewerbegebietsfläche löst keinen über die im Bebauungsplan bereits getroffenen Regelungen hinausgehenden Regelungsbedarf aus.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

Im Änderungsgebiet sind keine Altablagerungen bekannt.

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Das Änderungsgebiet ist weitestgehend versiegelt. Durch diese Bebauungsplanänderung wird die Bodenversiegelung nicht erhöht.

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Änderungsgebiet sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und/oder seltene Böden vorhanden (Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Geologische Landesamt NRW, 2004).

13.5 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Plan-Änderungsgebietes verzeichnet.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg hat als Träger öffentlicher Belange bereits im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes 01-52 (die Ecclesiastraße liegt ebenfalls im Geltungsbereich der 8. Änderung) mit Schreiben vom 23.10.2013 mitgeteilt, „dass keine Überprüfungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt“.

Jedoch sind 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.

14 Umweltbelange

Das Änderungsgebiet erfüllt gem. § 13a BauGB die Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Jedoch ist zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft und Klima) ausgeschlossen werden kann.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet selbst stellt eine rein befestigte Fläche dar. Westlich des Plangebietes verläuft der Knochenbach mit Uferbepflanzung und stellt somit die nächstgelegene Vegetationsfläche dar. Das Umfeld ist mit der stark befahrenen Klingenbergstraße, des angrenzenden Parkhauses und der umliegenden gewerblichen Nutzung urban geprägt. Dadurch übernimmt das Änderungsgebiet keinen nennenswerten Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Empfindlichkeit gegenüber Standortveränderungen wird auf Grund der hohen Vorbelastung und der geringen bioökologischen Wertigkeit insgesamt als sehr gering bewertet.

Fläche und Boden

Gem. § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung einer bereits versiegelten Fläche geändert, sodass keine Veränderungen für die Schutzgüter Fläche und Boden entstehen.

Wasser

Im Änderungsgebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im Westen verläuft der Knochenbach in ca. 80 m Entfernung. Gemäß § 1 WHG sind nachteilige Beeinträchtigungen des Wassers zu vermeiden, um gemäß dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz eine möglichst nachhaltige Entwicklung des Schutzgutes zu gewährleisten. Durch die geplante bauliche Maßnahme erfahren Oberflächen- und Grundwasser keine zusätzliche Beeinträchtigung.

Luft und Klima

Durch die geplante Änderung entstehen keine zusätzlichen Emissionen, die klimaökologische Minderungsmaßnahmen für den Siedlungs- und Straßenraum erfordern.

Orts- und Landschaftsbild

Landschaftsbildbelange sind hier nicht betroffen, da es sich um eine versiegelte Fläche eines Wendehammers handelt, welche auch nach der Änderung ihre Funktion beibehält-

Fazit

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die genannten Schutzgüter erwartet.

Eingriffsregelung

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG.

Artenschutz

Das Änderungsgebiet weist keine Baumbepflanzungen oder Grünzüge auf, sodass Belange des Artenschutzes hier nicht betroffen sind. Aus diesem Grund ist auch keine Artenschutzprüfung er-

forderlich. Des Weiteren ist kein gesetzlich geschütztes Biotop, kein Vogelschutzgebiet und kein FHH-Gebiet betroffen. Verbotstatbestände des § 15 (5) BNatSchG liegen somit nicht vor.

Vermeidung einer Amtshaftung – Enthftung nach Umweltschadensrecht

Darüber hinaus ist im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden und welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gem. § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.“

15 Erschließungskosten

Erschließungskosten fallen für die öffentliche Hand nicht an. Änderungen der Niederschlagswasserentwässerung der zukünftigen Gewerbefläche sind durch den Betrieb vorzunehmen.

16 Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des Änderungsgebietes beträgt 1090 m², davon betragen 860 m² öffentliche Verkehrsfläche und die Größe des neu festgesetzten Gewerbegebietes beträgt 230 m².

17 Bodenordnung

Die für die öffentlichen Erschließungsflächen erforderlichen Grundstücke (Ecclesiastraße) befinden sich in städtischem Eigentum. Eine Fläche von ca. 230 m² entfällt als Erschließungsfläche und wird als Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, die Eigentumsübertragung wird mit einem Kaufvertrag geregelt.

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

mit Büro Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Detmold, November 2022