

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans	2
2	Verfahren	2
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans	3
6	Situationsbeschreibung / Zurzeit rechtsverbindliche Festsetzungen	4
7	Belange des Städtebaus	4
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	5
7.4	Stellplätze	6
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	6
7.6	Nicht überbaubare Flächen	6
7.8	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	6
7.9	Gestalterische Aussagen	6
8	Verkehrliche Erschließung	7
8.1	Individualverkehr	7
8.2	Ruhender Verkehr	7
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	7
8.4	Rad- und Fußverkehr	7
9	Ver- und Entsorgung	7
9.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	7
9.2	Regenwasserentsorgung	8
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	8
9.4	Abfallbeseitigung	8
11	Emissionen	8
12	Altablagerungen und Bodenschutz	8
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	8
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	9
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	9
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	9
13	Umweltbericht	9
14	Erschließungskosten	9
15	Flächenbilanz	10
16	Bodenordnung	10

Begründung zum B-Plan 01-77 „Im Fliegerhorst“, 1. (vereinfachte) Änderung

Ortsteil: Detmold-Nord

Änderungsgebiet: Zwischen der Robert-Kronfeld-Straße, Günter-Groenhoff-Straße, südlich der Grundschule und östlich der Richthofenstraße

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss / Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb der Gemarkung Detmold, Flur 14 und wird begrenzt

im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 74 tlw. (Grundschule Hakedahl),

im Südwesten durch die nördliche Grenze des Flurstücks 181 tlw. (Robert-Kronfeld-Straße) bzw. durch die nördliche Grenze des Flurstücks 182 tlw. (Günter-Groenhoff-Straße),

im Südosten durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 182 tlw. (Günter-Groenhoff-Straße) bzw. durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 177 und 176 und

im Nordwesten durch eine im Abstand von 3,0 m parallel zur westlichen Grenze des Flurstückes 180 verlaufende Linie in dem Flurstück 183.

Der verbindliche Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Die 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom
Entwurfsbeschluss vom

01.06.2005
11.01.2006

Hinweis:

Für das Änderungsverfahren ist das vereinfachte Planaufstellungsverfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden, da durch die geplante Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Zur Verfahrensbeschleunigung soll die Änderung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens erfolgen. Da auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden kann, sollen die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen

Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

Da die wesentlichen Planinhalte erhalten bleiben, kann eine Zusammenlegung der einzelnen Verfahrensschritte im Rahmen des vereinfachten Verfahrens vorgenommen werden.

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 den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 01-77 „Im Fliegerhorst“ und somit für den Bereich der 1. (vereinfachten) Änderung „Wohnbaufläche“ dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan sowie dessen Änderung gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Anlass und Ziele der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans

Der Änderung liegt eine private Projektentwicklung zugrunde, die innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung die Errichtung von 18 Reiheneinheiten auf dem Flurstück 180 vorsieht.

Geplant sind Reihenhäuser, die u.a. mit öffentlichen Mitteln finanziert werden sollen. Es besteht eine Nachfrage nach familiengerechten bezahlbaren Mietobjekten. Im Bereich des Bebauungsplans „Boelkestraße“ südöstlich der „Robert-Kronfeld-Straße“ werden von demselben Investor / Projektentwickler zurzeit 14 Reihenhäuser erstellt, die ebenfalls mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

Die derzeitigen zwingenden Festsetzungen zur Errichtung von „Stadt villen“ entsprechen nicht der Nachfrage.

Eine Änderung im Sinne einer Reiheneinheitsbebauung erlaubt sich aus städtebaulicher Sicht, da südlich der „Robert-Kronfeld-Straße“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 01-72 „Boelkestraße“ im Eingangsbereich der „Robert-Kronfeld-Straße“ ebenfalls eine Reiheneinheitsbebauung festgesetzt ist. Gemeinsam mit den ehemals militärisch genutzten und großmaßstäblichen Gebäuden westlich und nördlich des Änderungsbereichs kann somit für den Auftakt dieses Teilabschnitts eine dichtere Bebauung angeboten werden, ehe dann im östlichen Anschluss die offene Einzel- und Doppelhausbebauung erfolgen kann.

Die hierfür notwendigen gebäudebezogenen Stellplätze sollen einerseits auf dem nordöstlich des Flurstückes 180, nördlich der „Günter-Groenhoff-Straße“ (Flurstück 179) und andererseits innerhalb des Änderungsbereichs im Südosten vorgesehen werden (8 Stellplätze). Hier erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze und Carports. Die Errichtung von Garagen ist aufgrund des beabsichtigten direkten Zurücksetzens aus der Fläche in den „Stumpf“ der „Günter-Groenhoff-Straße“ aufgrund der notwendigen Einsehbarkeit unzulässig.

Das Flurstück 179 befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers / Investors dieser Änderungsplanung.

Hier ist zurzeit überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Das Baufenster erstreckt sich derzeit durchgehend über das Flurstück 179 und das unmittelbar angrenzende Flurstück 178. Infolge der Festsetzung der Stellplatzanlage auf dem

Flurstück 179 ist die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 178 um den Grenzabstand von 3,0 m zurückzunehmen.

Die Nutzung des Flurstückes 179 für die Anlage von Stellplätzen (11 Stellplätze) ist auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes 01-77 „Im Fliegerhorst“ unter Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,4 danach grundsätzlich zulässig. Dennoch soll für die beabsichtigte zweckgebundene Stellplatznutzung der Bebauungsplan auf dem Flurstück 179 entsprechend geändert werden.

6 Situationsbeschreibung / Zurzeit rechtsverbindliche Festsetzungen

Der Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 01-77 „Im Fliegerhorst“ befindet sich südlich des Grundstücks der Grundschule Hakedahl. Das Gebäude der Grundschule gehört zu den ehemals militärisch genutzten Gebäuden des Fliegerhorstes. Es handelt sich um einen eingeschossigen Baukörper mit Walmdach.

Westlich des Änderungsbereichs liegt ein ebenfalls vormals militärisch genutztes zweigeschossiges Gebäude an der „Richthofenstraße“ (Block 39), dessen Freifläche / Stellplatzfläche dem Änderungsbereich zugewandt ist.

Östlich und südlich des Änderungsbereichs über die „Robert-Kronfeld-Straße“ bzw. die „Günter-Groenhoff-Straße“ hinaus sowie in dem Änderungsbereich befinden sich freigeräumte Flächen, die einer den Festsetzungen des Bebauungsplans 01-77 „Im Fliegerhorst“ entsprechenden Bebauung zugeführt werden.

Für den Änderungsbereich trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet,
- Offene Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser),
- Geschossflächenzahl 0,8
- Grundflächenzahl 0,4
- Maximale Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten,
- Traufhöhe maximal 6,50 m auf dem Flurstück 180 bzw. maximal 4,25 m auf den Flurstücken 178 und 179,
- Zeltdach bis maximal 25° Dachneigung auf dem Flurstück 180 bzw. maximal 38° - 45° auf den Flurstücken 178 und 179,

Die rechtsverbindlichen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sehen für den Änderungsbereich auf dem Flurstück 180 zurzeit fünf quadratische Baufenster zur Errichtung von „Stadtvillen“ und auf den Flurstücken 179 und 178 ein durchgehendes Baufenster mit 15,0 m Tiefe vor.

Für das östlich an den Änderungsbereich anschließende Plangebiet ist ebenfalls eine offene Bauweise, jedoch mit einer maximal zulässigen Zweigeschossigkeit bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,25 m und einem Satteldach mit einer Neigung zwischen 38° bis 45° vorgesehen.

Gewässer bzw. Grünflächen werden von der Änderungsplanung nicht berührt.

7 Belange des Städtebaus

Das der Änderung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht für das Flurstück 180 die Schaffung einer straßenbegleitenden Bebauung ebenso vor wie die Bildung einer im rückwärtigen Grundstücksteil (Innenbereich) liegenden zu den geplanten Reihenhäusern gehörigen Freifläche, die von der geplanten Bebauung eingefasst wird.

Das Konzept ist als Ergebnis aus einer Reihe verschiedener Lösungen zur Verortung von Reihenhäusern innerhalb des Änderungsbereichs hervorgegangen.

Mit dem Konzept kann der Anspruch an eine räumliche Fassung des Straßenraums gegenüber dem ursprünglichen Konzept der „Stadtvillen“ erfüllt werden.

Die geplanten Reihenhäuser sind als ein Bauvorhaben konzipiert, so dass sich für die Reihenhäuser jeweils zu den Einheiten gehörige Freisitze und Gärten ergeben, aber

auch die o.g. Freifläche als Gemeinschaftsfläche (z.B. vorhabenbezogene Spielfläche) innerhalb der festzusetzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche ergibt.
Die Freisitze und Gärten sind von Baukörperverschattungen ausgenommen und so angelegt, dass eine nachmittägliche Besonnung weitgehend gewährleistet werden kann.

Die hierfür notwendigen gebäudebezogenen Stellplätze sollen teilweise auf dem nord-östlich des Flurstückes 180, nördlich der „Günter-Groenhoff-Straße“ auf dem Flurstück 179 vorgesehen werden.

Die Nutzung des Flurstückes 179 für die Anlage von Stellplätzen (11 Stellplätze) geht einher mit dem Gebot zur Anpflanzung von 8 standortgerechten Bäumen im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans 01-77 „Im Fliegerhorst“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es verbleibt bei der zurzeit rechtsverbindlichen Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für unzulässig erklärt, da hier ausschließlich der Wohnnutzung und den Wohnfolgeeinrichtungen ein Vorrang eingeräumt werden soll.

Demnach sind weiterhin allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

und als Ausnahme können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Auf dem Flurstück 180 verbleibt es bei der zurzeit rechtsverbindlichen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Es wird weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen sowie deren Zufahrten ist unzulässig.

Hinsichtlich der zulässigen Bauweise wird anstelle der offenen Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern für die geplante Reihenhausbebauung nunmehr eine abweichende Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Hausgruppen festgesetzt. Für die abweichende Bauweise wird bestimmt, dass die Bauweise von der offenen Bauweise dergestalt abweichen darf, dass Baukörper länger als 50,00 m zulässig sind. Diese Festsetzung ist notwendig, um die geplante „Winkelhausgruppe“ im Südosten des Änderungsbereichs planungsrechtlich zu ermöglichen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird innerhalb des Baugrundstücks die Anzahl auf maximal eine Wohneinheit pro Gebäude (Reihenhaus- / Hausgruppeneinheit) festgesetzt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, städtebaulich eine Bebauungsstruktur zu erlangen, die dem klassischen Einfamilienhaus entspricht, und gleichzeitig eine nachbarschützende Wirkung zu erreichen. Diese nachbarschützende Wirkung soll zu einer mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundenen Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Gebiet führen. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und

bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäudeeinheiten.

Bei dem Flurstück 178 verbleibt es bei den dort zurzeit getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, da nur die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 178 um den Grenzabstand von 3,0 m zurückgenommen wird.

7.4 Stellplätze

Die notwendigen gebäudebezogenen Stellplätze für die Änderungsplanung sind sowohl auf dem Flurstück 180 (8 Stellplätze) als auch auf dem Flurstück 179 vorgesehen. Auf der Parzelle 180 erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze und Carports. Die Errichtung von Garagen ist aufgrund des beabsichtigten direkten Zurücksetzens aus der Fläche in den „Stumpf“ der „Günter-Groenhoff-Straße“ und der damit verbundenen fehlenden Einsehbarkeit unzulässig.

Das Flurstück 179 befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers / Investors dieser Änderungsplanung. Hier ist zurzeit überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Das Baufenster erstreckt sich derzeit durchgehend über das Flurstück 179 und das unmittelbar angrenzende Flurstück 178. Infolge der Festsetzung der Stellplatzanlage auf dem Flurstück 179 ist die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 178 um den Grenzabstand von 3,0 m zurückzunehmen.

Die Nutzung des Flurstückes 179 für die Anlage von Stellplätzen (11 Stellplätze) ist auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes 01-77 „Im Fliegerhorst“ unter Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,4 danach grundsätzlich zulässig. Dennoch soll für die beabsichtigte zweckgebundene Stellplatznutzung der Bebauungsplan auf dem Flurstück 179 entsprechend geändert werden.

Die notwendigen und dem Änderungsbereich auf dem Flurstück 180 zuzuordnenden Stellplätze sind durch eine vertragliche Vereinbarung sicherzustellen.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die ursprünglich in der zurzeit rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplans vorgesehene Erschließung über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer kann aufgrund der nunmehr vorgesehenen direkten Erschließung des Baugrundstücks von der „Robert-Kronfeld-Straße“ und der „Günter-Groenhoff-Straße“ entfallen.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Innerhalb des Änderungsbereiches erlaubt sich auf dem Flurstück 180 die Bildung einer im Innenbereich liegenden zu den geplanten Reihenhäusern gehörigen Freifläche / nicht überbaubarer Fläche, die von der geplanten Bebauung eingefasst wird. Da es sich um ein Baugrundstück handelt, ist hier die Errichtung eines zu den zu vermietenden Reihenhäusern gehörenden Spiel- / Gartenbereichs möglich. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass sich mit den nicht überbaubaren Flächen ausreichende, den Reihenhäusern zuzuordnende Freisitze / Gärten ergeben.

Auf dem Flurstück 179 wird ausschließlich nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der Überlagerung der Stellplatzanlage festgesetzt.

Bei dem Flurstück 178 verbleibt es bei der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Norden und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Süden des Baugrundstückes.

7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die zurzeit festgesetzte maximale Traufhöhe von 6,50 m im Rahmen der Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen bleibt auf dem Flurstück 180 ebenso unverändert erhalten wie die maximal zulässige Traufhöhe von 4,25 m auf dem Flurstück 178.

7.9 Gestalterische Aussagen

Es verbleibt bei der zurzeit rechtsverbindlichen Festsetzung zur Baugestalt. Durch die Änderungsplanung wird die ausschließliche Zulässigkeit von Zeltdächern mit einer Dachneigung von maximal 25° zugunsten der ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern mit einer Neigung zwischen 38° bis 45° gewandelt. Mit der Dachform und der Dachneigung wird der Festsetzung innerhalb des östlich des Änderungsbereichs anschließenden Teils des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 01-77 „Im Fliegerhorst“ entsprochen.

8 Verkehrliche Erschließung

Von der 1. (vereinfachten) Änderung sind bis auf die Verbindung zwischen der Grundschule Hakedahl und der „Günter-Groenhoff-Straße“ keine Verkehrsflächen betroffen. Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die „Robert-Kronfeld-Straße“ und die „Günter-Groenhoff-Straße“.

8.1 Individualverkehr

Belange des Individualverkehrs sind durch die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans 01-77 „Im Fliegerhorst“ nicht betroffen.

Durch den Änderungsbereich wird bei den projektierten maximal 18 Reiheneinheiten in dem Wohngebiet und einem rechnerisch angenommenen Besatz von 1,5 PKW pro Grundstück mit jeweils vier Zu- und Abfahrtsvorgängen (zwei Fahrten pro Fahrzeug) von 108 Fahrbewegungen pro Tag bzw. von rd. 27 Fahrbewegungen pro Spitzenintervall (z.B. 16.00 – 19.00 Uhr) oder rd. 9 Fahrbewegungen pro Spitzenstunde in das bzw. aus dem Gebiet bei großzügiger Berechnung rechnerisch zu erwarten sein.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen (10 Wohneinheiten) ergibt sich somit eine theoretische Verdoppelung des Verkehrsaufkommens, dass aber für die Belastung / Inanspruchnahme der „Robert-Kronfeld-Straße“, der Günter-Groenhoff-Straße“ sowie der „Richtofenstraße“ unerheblich ist.

8.2 Ruhender Verkehr

Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans 01-77 „Im Fliegerhorst“ nicht betroffen.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Änderungsbereich ist vom Linienverlauf her durch den Busverkehr und die Haltestellen in der „Richtofenstraße“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Belange des ÖPNV sind durch die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans 01-77 „Im Fliegerhorst“ nicht betroffen.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Die vorgesehene fußläufige Verbindung / Anbindung der „Günter-Groenhoff-Straße“ an den Fußweg auf dem Gelände der Grundschule bleibt von der Änderungsplanung unberührt.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet / der Änderungsbereich wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7 Absatz 5, der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold 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 außerhalb des Änderungsbereichs.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die 1. (vereinfachte) Änderung ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

9.2 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz.

Durch die 1. (vereinfachte) Änderung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet / der Änderungsbereich bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Dieses Ziel wird im Rahmen der Bebauungsplanung durch Empfehlungen zur Nutzung von Regenwasser und zur Versickerung von Oberflächenwasser erreicht.

Es sollen Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, zum Waschen bzw. betriebsbedingten Einsatz angestrebt werden. Zudem sollen die befestigten Flächen auf dem privaten Baugrundstück mit versickerungsfähigen Materialien ausgestattet werden.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Der Änderungsbereich kann mit Elektrizität versorgt werden.

Durch die 1. (vereinfachte) Änderung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

9.4 Abfallbeseitigung

Die den Änderungsbereich umgebenden Verkehrsflächen erlauben, das Baugrundstück zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

11 Emissionen

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist ausschließlich durch nicht störende Nutzungen geprägt. Die Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr sind so gering, dass aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen nicht getroffen werden müssen.

Vom Änderungsbereich selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs aus.

Durch die 1. (vereinfachte) Änderung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Änderungsbereichs bzw. des Plangebiets können bisher unentdeckte Kontaminationsverdachtsflächen vorhanden sein. Bei Baumaßnahmen auftretende Auffälligkeiten sind daher sofort der Abfallwirtschaftsbehörde zu melden.

Im Änderungsbereich selbst bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind Altablagerungen konkret nicht bekannt. Es sind daher keine bodenschutzrechtlichen Kennzeichnungen vorzunehmen.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Erosionen sind bei dem ebenen Gelände nicht zu erwarten.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebiets stehen außer der Inanspruchnahme des Änderungsbereichs keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Mit der Planung wird ein Beitrag zur Stärkung des Innenbereichs geleistet bzw. einer vorrangigen Nutzung von innerörtlicher Fläche zur Umsetzung des Planungsziels ein Vorrang eingeräumt (Konversionsfläche).

Vorrangig andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen, sind vor dem Hintergrund des Ziels der Änderung eines rechtsverbindlichen zu Wohnbauzwecken aufgestellten Bebauungsplans ohne Belang für die Planung.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Baugebietes nicht 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 Zeitpunkts des Aufbringens vermieden werden.

13 Umweltbericht

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 kann bei der Änderung des Bebauungsplans von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 1. (vereinfachten) Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereichs, des Bebauungsplangebiets und benachbarter Gebiete voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst wird. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine grundsätzlich neuen Baurechte geschaffen. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Die Planung bezieht sich auf einen bereits rechtsverbindlich überplanten Bereich. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden mit der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans nicht verändert, so dass eine Bilanzierung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programms zur Bewältigung der Eingriffsfolgen nicht notwendig ist.

14 Erschließungskosten

Durch die 1. (vereinfachte) Änderung ergibt sich keine Veränderung bei den Erschließungskosten, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 01-77 „Im Fliegerhorst ermittelt worden sind.

15 Flächenbilanz

Bereich der 1. (vereinfachten) Änderung	ca. 0,497 ha	100 %
Wohnbaufläche – Hausgruppen Flurstück 180	ca. 0,32 ha	65 %
Wohnbaufläche – Einzel- / Doppelhaus Flurstück 178	ca. 0,075	15 %
Wohnbaufläche – Stellplatzanlage Flurstück 179	ca. 0,07	14 %
Wohnbaufläche – nicht überbaubar Flurstück 183 (tlw.)	Ca. 0,027	5 %
Verkehrsfläche	ca. 0,005	1 %

16 Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Besitz bzw. im Eigentum des Bundesvermögensamtes (Flurstück 183 tlw.) und der Stadt Detmold (Verkehrsfläche). Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Detmold,