

Begründung
zum Bebauungsplan
03-01 „Im Dorfe“
2. (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	5
8	Belange des Klimaschutzes	6
9	Verkehrliche Erschließung	6
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
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	6
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	6
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	6
10.4	Abfallbeseitigung	6
12	Immissionsschutz	7
13	Altablagerungen und Bodenschutz	7
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	7
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	8
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	8
13.5	Kampfmittelbelastungen	8
14	Umweltbelange	8
15	Flächenbilanz	9
16	Bodenordnung	9

Ortsteil: Klüt
Änderungsgebiet: Nördlich der Mittelstraße und südlich des Klüter Baches, im Bereich der Straße Am Klüter Bach

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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 des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch den Klüter Bach,
im Süden durch die Mittelstraße,
im Osten durch die Flurstücke 1144 und 1283,
und im Westen durch die Flurstücke 820 und 1006.

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
- dem Festlegungsriß
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes liegt vor, da das Änderungsgebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03-01 „Im Dorfe“ liegt.

Aufstellungsbeschluss vom 27.02.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Bürger vom 12.03. bis 25.03.2013
Entwurfsoffenlegung vom 21.05.2013 bis 21.06.2013

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 Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,92 ha große Änderungsgebiet "Wohnbaufläche" dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet an Wohnbaufläche.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ist seit dem 27.11.1979 und die 1. Änderung seit dem 11.02.2006 rechtskräftig. Im Rahmen der 1. Änderung wurde u. a. für das Änderungsgebiet das Plankonzept der Eigentümer übernommen und die Umsetzung durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert. Dieses Konzept (Wohnen am Bach) sah für die Fläche gemischte Wohnformen (sieben Einzel-, drei Doppel- und zwei Reihenhäuser sowie ein Mehrgenerationenhaus mit 8 Wohneinheiten) vor. Ein ausgeklügeltes Wegesystem in Form von Fuß- und Radwegen sah eine Vernetzung der unterschiedlichen Nutzungen sowohl innerhalb der kleinen Wohnsiedlung als auch mit benachbarten Nutzungen vor. Das Plankonzept wurde bis auf die Bebauung der Flurstücke 1283 - 1285 und 1271 und 1272 weitestgehend umgesetzt.

Aufgrund der im Ortsteil Klüt bestehenden Nachfrage nach einem ortsteilbezogenen Angebot für die Betreuung älterer, pflegebedürftiger und behinderter Menschen entstand 2010 abweichend von dem Konzept der Eigentümer auf dem Flurstück 1364 ein Wohnhaus mit zwei Gruppenwohnungen. Dieses Wohnhaus für ältere und pflegebedürftige Menschen wird von dem DRK – Kreisverband Lippe e. V. bewirtschaftet. Der DRK – Kreisverband Lippe e. V. möchte vor Ort sein Angebot für betreutes Wohnen auf den beiden Flurstücken 1284 und 1285 durch die Anmietung eines Wohngebäudes mit 12 Wohneinheiten erweitern. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die beabsichtigte Bebauung jedoch nicht zu, da die Grundzüge der Planung (Überschreitung der Baugrenzen, Abweichung Hausgruppe, Überschreitung der zulässigen Grundfläche, Abweichung bei den Pkw-Stellplätzen etc.) berührt sind. Um dennoch dieses städtebaulich sinnvolle Vorhaben realisieren zu können, hat der Grundstückseigentümer, der gleichzeitig Investor ist, einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Der DRK-Kreisverband Lippe e. V. beabsichtigt, die Wohnungen im Rahmen einer Kooperation mit der DRK soziales Wohnen OWL anzumieten und dort Seniorinnen und Senioren Service und Pflegeangebote rund um die Uhr anzubieten. Zur Absicherung dieser Nutzung ist gemäß § 1 Absatz 9 Nr. 1 BauGB eine spezifische Festsetzung in der 2. Änderung des Bebauungsplanes getroffen worden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen darüber hinaus die in der rechtskräftigen 1. Änderung enthaltenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte den geänderten Ansprüchen entsprechend angepasst werden. Ergänzend soll die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Straße Am Klüter Bach) gemäß der Ausbauplanung modifiziert werden.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Nordosten des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt.

Das Änderungsgebiet selbst ist bis auf drei Flurstücke überwiegend bebaut und wird zu Wohnzwecken genutzt. Es fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 164,86 Höhenmeter ü. NN auf ca. 159,15 m ü. NN ab. Wesentliche Geländesprünge befinden sich im Nordwesten des Änderungsgebietes zum Klüter Bach hin.

Verkehr

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Mittelstraße und der Straße Am Klüter Bach erschlossen.

Gewässer

Nördlich und nordwestlich des Änderungsgebietes liegt der Klüter Bach (Gewässer 38). Das Gewässer wurde im Jahr 2001 renaturiert.

Gewerbliche Nutzungen

Im Umfeld des Änderungsgebietes befinden sich einige wohnverträgliche, gewerbliche Nutzungen.

Altlasten

Eine Altablagerung (4019B33) ist im Änderungsbereich bekannt (s. Punkt 13).

Leitungstrassen

Vorhandene städtische Leitungstrassen werden im Änderungsbereich weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Demografischer Wandel

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der demographischen Entwicklung entsprechend ein ortsteilbezogenes Angebot für betreutes Wohnen (Seniorinnen und Senioren) geschaffen. Durch die unmittelbare Nähe des Vorhabens zu der Pflegeeinrichtung des DRK-Kreisverbands ergeben sich Synergieeffekte.

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 03-01 und der 1. Änderung übernommen bzw. ergänzt. Lediglich werden das Maß der baulichen Nutzung (Überschreitung GRZ um 50 v. Hundert war nur für Reihenhäuser zulässig) und die Bauweise (jetzt Einzelhausbebauung anstatt Hausgruppen sowie Erweiterung der überbaubaren Fläche) angepasst, um die vorgesehene Bebauung zu ermöglichen. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen der Grundflächenzahl überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Im vorliegenden Fall wird u. a. auch einem Grundsatz der Bauleitplanung (§ 1 (6) BauGB) Rechnung getragen, nämlich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (hier Seniorinnen und Senioren) zu berücksichtigen und somit die Grundlage für sozial stabile Bewohnerstrukturen geschaffen. Durch die Überschreitung der GRZ (verursacht durch den Stellplatzbedarf) werden weder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt noch sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt (Kompensation für Wege und Stellplatzflächen ist festgesetzt) zu erwarten. Auch werden die Bedürfnisse des Verkehrs aufgrund der vorhandenen kurzen Anliegerstraße mit Wendeanlage nicht tangiert, da durch die Änderung des B-Plans die maximale Anzahl der Anlieger unverändert bleibt. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Zur Absicherung der beabsichtigten Nutzung ist in den textlichen Festsetzungen für das beantragte Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet (WA 6) für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf - hier: Seniorinnen und Senioren – festgesetzt.

8 Belange des Klimaschutzes

Der Antragsteller beabsichtigt, sein Vorhaben als „KfW-55-Haus“ zu konzipieren, und den Heizenergiebedarf aus der benachbarten Pflegeeinrichtung des DRK-Kreisverband Lippe e. V. zu beziehen. Somit werden die Belange des Klimaschutzes über das Maß der gesetzlichen Vorgaben (zurzeit EnEV 2009) hinaus gewürdigt.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Das Änderungsgebiet wird über die Mittelstraße erschlossen. Die Mittelstraße liegt außerhalb des Änderungsgebietes bzw. des rechtskräftigen B-Planes 03-01 „Im Dorfe“ und besitzt die Funktion einer Wohnsammelstraße.

9.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf den dafür vorgesehenen (festgesetzten) Flächen abgewickelt werden (St).

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet liegt an keiner Buslinie. Der nächste Haltepunkt (Alte Schule) der Regionalbuslinie 790 liegt in ca. 400 m Entfernung an der Lemgoer Straße.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Änderungsgebiet ist an das vorhandene Fuß- und Radverkehrsnetz angebunden.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Die Ver- und Entsorgung ist für das Änderungsgebiet gewährleistet.

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und –kreislauf zu schützen und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren. Geeignete Maßnahmen sind z. B. die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und die Befestigung von Oberflächen, Zufahrten, Stellplätzen usw. mit wasserdurchlässigen Materialien. Überschüssige Wassermengen sind in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Änderungsgebiet ist bereits mit Elektrizität versorgt. Eine anschlussfähige Erdgasleitung ist vorhanden.

10.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

12 Immissionsschutz

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

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Änderungsgebiet selbst bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind Altablagerungen bekannt.

Im Plangebiet selbst handelt es sich um die Altablagerung mit der Nr. 4019B33. Diese Altablagerung (ehem. Fa. Deppe) wurde 1993 von der Fa. Redeker im Zuge des anstehenden Gewässerausbaus (Klüter Bach, Gewässer Nr. 38) in den Randbereichen beprobt.

Die Bodenproben zeigen nur in einem Fall ersichtliche Hinweise auf Verunreinigungen (SO 3 bei den PAK), die jedoch allein und in den hier ermittelten Konzentrationen keine Ableitung einer Grundwassergefährdung bedingen. Die übrigen Werte können als unauffällig angesehen werden.

Auf Basis der untersuchten Parameter und der Höhe der Werte kann somit davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht gefährdet ist.

Darüber hinaus wurde die Altablagerungsfläche 2001 erneut durch das Planungsbüro Wiltschut überprüft. Bei dem Untersuchungsbereich (Bereich der 2. Änderung) innerhalb des Bebauungsplangebietes "Im Dorfe" handelt es sich um den Teil einer Aue, die vor 30 – 40 Jahren mit Erdmaterial angefüllt wurde.

Die Ablagerungen sind zirka 2,50 m mächtig und überdecken die natürlich gewachsene Auelehme und teilweise die obersten Schichten des hier anstehenden Keupers "Rote Wand". Die flächenhafte Ausdehnung der Ablagerungen entspricht ziemlich genau dem Änderungsgebiet.

Sondierungen auf der damals unbebauten Fläche mit sensorischer Ansprache des Bodens sowie gesondert durchgeführte Bodenluftbeprobungen ergaben keine Hinweise darauf, dass die Ablagerungen aus anderem Material bestehen, als aus unauffälligem Bodenaushub.

Speziell der Oberboden wurde chemisch auf Schadstoffe untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass die LAGA-Zuordnungswerte für ZO eingehalten werden. Auf der Basis dieses Ergebnisses wird gefolgert, dass bei der Nutzung des Oberbodens keine Einschränkungen zu beachten sind.

Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender Boden aus dem Bereich unterhalb des Oberbodens sollte vor seinem Wiedereinbau begutachtet werden.

Es wurde im Gutachten darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Untersuchung um punktuelle Bestandsaufnahmen handelt. Das Vorhandensein verunreinigten Bodens oder auch Mülls innerhalb des Änderungsgebietes kann daher nicht ausgeschlossen werden. Bei den bereits realisierten Baumaßnahmen wurden keine Beanstandungen bzw. Verunreinigungen des Bodens bekannt. Werden solche Stellen dennoch auf den noch unbebauten Baugrundstücken entdeckt, ist in jedem Fall die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Kreis Lippe, zu benachrichtigen. Eine entsprechende Festsetzung ist im textlichen Teil der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits enthalten.

Das gesamte Gutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei Planfeststellungsverfahren und Plangenehmigungen haben die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Bei dem Änderungsgebiet handelt es um eine ehemals brachgefallene, gewerblich genutzte Fläche (Möbel Deppe), für die bereits 2006 eine Nachfolgenutzung durch Änderung des Bebauungsplanes planerisch vorbereitet wurde. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird nur eine marginale Modifikation vorgenommen.

13.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

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.

13.5 Kampfmittelbelastungen

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde die Bezirksregierung Arnberg beteiligt. Es wurde auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass hinsichtlich der untersuchten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen 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 Arnberg, 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 Arnberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

14 Umweltbelange

Eingriffsregelung

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.

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 ist bis auf schmale Randstreifen im Nordwesten und im Norden fast vollständig unbewachsen.

Das Gebiet besitzt aufgrund seiner Lage und Größe daher auch keine potentielle Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die meisten planungsrelevanten Arten. Die vorhandene Vegetation wird von sog. Allerweltsarten als Nist- und Nahrungsraum genutzt. Es ist ebenfalls kein gesetzlich geschütztes Biotop, kein Vogelschutzgebiet und kein FFH-Gebiet betroffen. Verbotstatbestände des § 15 (5) BNatSchG liegen somit nicht vor. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gemäß § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Eine vertiefende Artenschutzprüfung ist nicht durchzuführen.

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. Insofern 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 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca. 0,92 ha	~ 100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,85 ha	~ 92,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,07 ha	~ 7,6 %

16 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da mit der Stadt Detmold ein Erschließungsvertrag über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche abgeschlossen wurde. Die noch unbebauten Flächen befinden sich in Privateigentum.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, im Juli 2013