

Begründung zum B-Plan 11 - 08 „Leistrup“, 1. vereinfachte Änderung

Fortschreibung und Ergänzung der Begründung zum rechtskräftigen B-Plan 11 – 08

Ortsteil: Diestelbruch
Änderungsgebiet: Nördliche Eckbebauung der westlichen Wendeanlage des Eckernförder Weges

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanänderung

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 612, 613 und 614 der Flur 2, Gemarkung Leistrup-Meiersfeld.

Der verbindliche Geltungsbereich der Änderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Die Änderung besteht gemäß § 9 (8) BauGB aus:

- Planausschnitt mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Fortschreibung und Ergänzung der Begründung des rechtskräftigen B-Plans.

Des Weiteren ist der Grünordnungsplan (GOP) mit seinen zeichnerischen Festsetzungen rechtsverbindlicher Bestandteil aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

2 Verfahren

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss am 05.11.2003
mit anschließender Entwurfsoffenlegung vom 04.12.2003 bis 05.01.2004

3 Raumordnung und Landesplanung / Flächennutzungsplanung

Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 8 (2) BauGB - wie auch der rechtskräftige B-Plan - aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

5 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der seit 1999 rechtskräftige B-Plan 11–08 weist im Änderungsgebiet Bauflächen für Hausgruppen und ein Doppelhaus aus. Ziel der Änderung ist die Zurücknahme der planungsrechtlich zulässigen Grenzbebauung auf der Flurstücksgrenze 613 und 614. Gleichzeitig kann dem Flurstück 614 mit der bereits realisierten Doppelhaushälfte ein Grundstücksstreifen von 3 m Breite längst der derzeitigen westlichen Grundstücksgrenze zugeschlagen werden.

Aufgrund der neuen Grundstücksparzellierung muss die Planungskonzeption der angrenzenden Eckbebauung (Hausgruppen) angepasst werden. Die Festsetzung von Bauflächen für Hausgruppen soll zurückgenommen werden. Im Fortlauf an die neue

freistehende Einzelhausfestsetzung auf dem Flurstück 614 sollen anstatt der Hausgruppen auf dem Flurstück 612 nunmehr Bauflächen für weitere ca. 3 Einzel-/Doppelhäuser ausgewiesen werden.

An den grundsätzlichen Zielsetzungen des rechtskräftigen B-Plans wird festgehalten.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet liegt südlich der zulässigen Bebauung entlang der „Glücksburger Straße“ und nördlich der westlichen Wendeanlage des „Eckernförder Weges“. Im Westen grenzt es an die freie Landschaft an. Im Osten wird es durch die bereits realisierte Bebauung des B-Plans 11–08 gefasst.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet vom Eckernförder Weg erschlossen.

Gewässer

Im Änderungsgebiet befinden sich keine Gewässer. Es liegt ferner in keinem Überschwemmungsbereich. Aufgrund der topografischen Lage ist im Änderungsgebiet nicht mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das Änderungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

7 Planungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen

Die planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen, da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Entsprechend der Planänderung werden diese mit der Ausweisung von Einzel-/Doppelhausbauflächen in I – II geschossig zulässiger offener Bauweise angepasst.

8 Versorgung und Entsorgung / Regenwasserentsorgung / Regenwasserbewirtschaftung

8.1 Regenwasserentsorgung / Regenwasserbewirtschaftung

Von einem externen Gutachter ist eine hydrogeologische Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet erstellt worden. Die Ergebnisse sind in die Planung des Baugebietes eingeflossen. Auf der Grundlage der Untersuchung ist die Regenwasserbewirtschaftung des neuen Baugebietes entwickelt worden. Das Gutachten wurde noch einmal zur Entwurfserstellung fortgeschrieben.

In das Verfahren fließt der § 51 a LWG ein. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über offene Mulden, Mulden-Rigolensysteme mit Überlauf an einen Regenwasserkanal und einem Regenwasserkanal mit ortnahe Einleitung in den Diestelbach.

Im Bereich der Plangebietsgrenze entlang der Flurstücke 339, 341, 342, 343, 412 und 413 wird eine Entwässerungsmulde mit Notüberlauf zur Glücksburger Straße vorgesehen. In Notfällen kann hier das Regenwasser über einen ebenfalls durch Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesicherten Regenwasserkanal in den Diestelbach eingeleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen wird über ein Muldensystem dem Regenwasserkanal zugeleitet. Ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sichert eine straßenseitige Muldenanlage. Diese Muldenanlage ordnet sich südlich der Verkehrsfläche an. Die Trasse verläuft parallel des westlichen Fuß- und Radweges und der westlichen Plangebietsgrenze in der Ausgleichsfläche B zum Diestelbach. Im

Bereich des Flurstückes 646 wird das Oberflächenwasser der Planstraße über eine entsprechende Muldenanlage versickert. Die Trasse verläuft im Straßenbegleitgrün. Ein Notüberlauf in die Kanalisation in der Kieler Straße ist vorzusehen. Auf weitere Ausführungen zu diesem Punkt wird auf den Begründungsteil B der Grünordnung verwiesen.

8.2 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassergebiet angeschlossen. Die Erschließung der Abwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss der Schmutzwasserkanalisation an die Zentralkläranlage Detmold. Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Der erforderliche Löschwasserbedarf wird von der Stadt Detmold zur Verfügung gestellt.

9 Allgemeine Vorprüfung gem. § 2a BauGB Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist am 3. August 2001 in Kraft getreten. Im Rahmen dieser Richtlinie wurde mit der „BauGB-Novelle 2001“ das BauGB geändert. Der neu eingeführte § 2a BauGB sieht vor, bei UVP - pflichtigen B-Plänen einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

Gemäß § 3b (3) UVPG besteht eine UVP-Pflicht auch bei B-Planänderungen, wenn bestimmte Schwellenwerte überschritten werden. Der unterste Schwellenwert liegt gem. § 3b Anlage 1 bei einer GRZ von 20.000 m². Im Änderungsgebiet liegt lediglich eine GRZ von ca. 1.100 m² vor, so dass die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig ist. Die B-Planänderung hat ferner keine Auswirkungen auf die Grünordnungsplanung.

10 Altablagerungen und Bodenschutz

10.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Änderungsgebiet selbst sind gemäß Altlastenkataster keine Altstandorte bekannt. Ebenfalls sind keine Nutzungsunverträglichkeiten durch Belastungen durch Lufteintrag oder Überschwemmung bekannt. Eine Bodenkontamination durch Gewerbebetriebe schließt sich ferner aus, da die Flächen bisher landwirtschaftlich genutzt wurden.

10.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Im Rahmen der planerischen Abwägung der Flächennutzungsplanung Nr. 114 „Leistrup“ wurde die Darstellung der bereits durch die Aufstellung des B-Plans 11–08 zu überplanenden Flächen von landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche geändert.

Das Plangebiet des rechtskräftigen B-Plans und damit auch das Änderungsgebiet liegen als Flächen direkt unmittelbar am westlichen Ortsrand von Diestelbruch. Sie können als eine klassische Arrondierungsfläche bezeichnet werden. In Verbindung mit der bereits im Norden vorhandenen, in die westliche Landschaft hineinragenden Bebauung und der Hofstelle im Süden, rundet auch die geänderte Bebauung den Ortsrand von Diestelbruch ab.

Der B-Plan begrenzt Bodenversiegelungen auf das städtebaulich ortstypische Maß. Bereits mit der Aufstellung des B-Plans wurden Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung auf der o. g. Arrondierungsfläche ausgenutzt. Durch die Änderung wird der bislang im rechtskräftigen B-Plan zulässige Verdichtungsgrad nicht erhöht. Eine weitere Versiegelung durch die Planung durch zusätzlich erforderliche Erschließungsflächen erübrigen sich mit dieser Änderung.

10.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden, die gemäß der „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ klassifiziert sind, befinden sich nicht im Änderungsbereich. Es wird auf Punkt 2.1.4 „Böden“ im „Grünordnungsplan zum B-Plan 11–08 „Leistrup“ an dieser Stelle verwiesen.

10.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Mit der Realisierung der geplanten Arrondierung auf den weniger ökologisch wertvollen Freiflächen sind keine nachteiligen Auswirkungen 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.

10.5 Bodenaushub

Der Bodenaushub soll vorrangig, sofern technisch machbar, im Plangebiet selbst verwertet werden. Ein entsprechender Hinweis war bereits in den textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen.

11 Erschließungskosten

Durch die Änderung entstehen keine weiteren Erschließungskosten. Es entstehen keine neuen Bauflächen, da nur die Bauflächenzuschnitte geändert werden.

12 Flächenbilanz

Änderungsgebiet „Leistrup“	2.830 m ²
Wohnbaufläche	1.132 m ²
Fläche mit Bindungen für Bepflanzung	130 m ²

Stadt Detmold
 Fachbereich Stadtentwicklung
 Detmold, 19.02.2004