

MODELLPROJEKT KRIMINALPRÄVENTION IN DER BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 11-08 "LEISTRUP"

Ortsteil: Diestelbruch

Plangebiet: zwischen der Glücksburger Straße, der Kieler Straße und der Hamburger Straße

A. BEGRÜNDUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG

1. VERFAHRENSDATEN

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und TÖB:	22.04.1998 - 22.05.1998
Bürgerversammlung:	29.04.1998
Aufstellungsbeschluß des Rates	26.06.1998
Entwurfsbeschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung mit Plangebietserweiterung	02.12.1998
Entwurfsoffenlegung	21.01.1999 - 21.02.1999

2. ANLASS UND ZIELE DER AUFSTELLUNG DES B-PLANES

Die Stadt Detmold beabsichtigt, den Wohnungsbau durch die Bereitstellung von geeigneten Baulandflächen verstärkt zu fördern. Ferner soll mit Instrumenten des kommunalen Bodenmanagements regulativ auf die Bodenpreise Einfluß genommen werden. Eine Zielsetzung ist die Verfügungstellung von preiswertem Bauland an Bauherren, die besonders an modellhaften Projekten interessiert sind.

Die Plangebietsfläche "Leistrup" im Ortsteil Diestelbruch, Gemarkung Leistrup-Meiersfeld, Flur 2, bestehend aus den Flurstücken 337, 342, 343, 352 und einer Teilfläche des Flurstückes 598, erscheint nach städtebaulichen Maßstäben zur Nutzung als eine Modellwohnbaufäche geeignet. Zur Sicherung der Regenwasserentsorgung wurde im Verfahren das Plangebiet im Nordwesten bis zum Diestelbach erweitert (Teilfläche des Flurstückes 597).

Entsprechend dem Entwicklungsgebot ist die Flächennutzungsplanänderung Nr. 114 "Leistrup" durchgeführt worden. Mit dem bereits in 1997 gefaßten Änderungsbeschluß wurde die Darstellung der zu überplanenden Fläche als landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufäche umgewandelt.

3. SITUATIONSBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND SEINER UMGEBUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11-08 "Leistrup" liegt zwischen der Glücksburger Straße und Kieler Straße im Norden und der Hamburger Straße im Osten. Im Süden wird das Plangebiet durch eine Hofstelle und im Westen durch landwirtschaftliche Fläche begrenzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11-02 "Hamburger Straße" wird im Bereich der beiden einbezogenen Grundstücke entlang der Glücksburger Straße überplant. Die alten Festsetzungen sind in den neuen Plan übernommen worden. Die Baugebietsgröße beträgt ca. 2,1 ha. Derzeit wird das Plangebiet noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das Plangebiet liegt als Fläche direkt unmittelbar am westlichen Ortsrand von Diestelbruch. Es kann 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 die neue geplante Bebauung den Ortsrand von Diestelbruch ab.

Mit der Plangebietsgrenze werden Landschaftsstrukturen, Landschaftselemente (hier Feldweg, Eichenwald, Tannenschonung) und topographische Sprünge als Grenze und Marke für die Gestaltung der Arrondierung des Ortes aufgenommen. Von Detmold, die Bad Meinberger Straße kommend, soll zukünftig die Ortsranderweiterung zwischen der Bebauung südlich der Glücksburger Straße und der Hofstelle als eine Linie ablesbar sein. Durch die bauliche Auffüllung der Freifläche wird der Ortsrand gefaßt. Eine selbstverständlichere Wirkung entgegen der jetzigen Situation wird unter Einbeziehung der vorhandenen Landschaftselemente mit ihrer Entwicklung erzielt. Das Erscheinungsbild eines gewachsenen Ortsrandes wird verfolgt.

Die natürliche Ausformung der Oberfläche prägt das Plangebiet. Von Süden nach Norden entwickelt die Topographie ein langsames und nahezu gleichmäßiges Höhengefälle von rund 9 m Unterschied. Im zukünftigen Baubereich verlaufen die Höhenlinien nahezu parallel in West-/Ostrichtung. Die Plastik der vorhandenen Geländeform wird nicht durch größere Einschnitte, Abgrabungen, Aufschüttungen oder Erhebungen beeinflußt. Ein tragfähiger Baugrund gewährleistet die Standfestigkeit der zukünftigen Gebäude, Straßen und Leitungen.

Die Bodenqualität im Plangebiet entspricht den in der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen beschriebenen Pseudogley-Braunerden mit einer geringen Wasserdurchlässigkeit. Ferner berichtete der Landwirt im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oft von Staunässe. Es handelt sich hier somit um keine hochwertige Ackerfläche, die zu Gunsten einer Bebauung geopfert wird. Ein das Plangebiet durchquerendes Gewässer (fließend oder ruhend) ist nicht bei der Planung zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird bis an den Diestelbach herangeführt, der als Notüberlauf und Vorfluter für die Regenwasserentsorgung fungiert.

Dem Erhalt und Schutz einer reichhaltigen und vielfältigen Vegetation ist bei dieser Arrondierungsfläche nicht Rechnung zu tragen. Durch die bisherige Nutzung als Ackerfläche erübrigt sich die besondere Zuwendung der Aufmerksamkeit bezüglich des Vegetationsbestandes. Schutzwerte Baumgruppen, Hecken oder Solitärbäume sind im

Plangebiet nicht vorhanden. Der im Süden westlich der Hofstelle vorhandene Eichenwald erfährt keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung.

Naturdenkmäler sind nicht bekannt. Ferner liegt das Plangebiet in keinem Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist die Einbindung des neuen Baugebietes durch einen Grünstreifen in die freie Landschaft geplant.

4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

4 1 Die stadtplanerischen Ziele sind:

- **Bereitstellung von preiswertem Bauland,**
- **sozialverträgliche Verdichtung durch mehrere Haustypenangebote (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrgenerationshäuser)**
- **sparsame Erschließungsmodelle mit Gemeinschaftsflächen,**
- **sparsamer Umgang mit Baulandreserven unter ökologischen Gesichtspunkten,**
- **Förderung von individuellem Wohnungsbau in Niedrigenergiebauweise unter ökologischen Gesichtspunkten, Förderung einer Bebauungsstruktur "öffentlicher und privater Räume für soziales Leben", Förderung von Selbstbauinitiativen und individuellen Bauherrenmodellen, Förderung von Wohn- und Lebensgemeinschaften.**
- **Ortsrandgestaltung von Diestelbruch mit Erhalt und Entwicklung des Landschaftsbildes.**
- **Kriminalprävention im ländlichen Raum**

Ortrandentwicklung

Ein grundsätzliches städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines in das Landschaftsbild eingebundenen Ortsrandes im Westen von Diestelbruch. Der Entwurf lehnt sich an die bereits vorhandenen Baustrukturen in Diestelbruch an. Durch die bauliche Arrondierung soll eine Ortssilhouette entwickelt werden. Mit Blick aus der Landschaft auf den Ort ist diese zunächst erst einmal herzustellen. Allerdings erstrecken sich die Planungen für die Erzielung einer positiven Fernwirkung und die Einbettung des Ortes in das Landschaftsbild zunächst nur konzeptionell über die eigentliche Plangebietsgrenze hinaus. Derzeit stellt die vorhandene klare und hart wirkende Baukante keinen typischen gewachsenen Ortsrand dar. Die harte Baukante mit dem bisher nutzungsbedingt gestalteten Ortsrand soll durch ein langsam gestaltetes Ausfließen der neuen Bebauung in die freie Landschaft aufgelöst werden. Ein fließender und natürlicher Übergang zum Landschaftsraum ist unter Einbeziehung der prägenden Einzelhofstelle "Bad Meinberger Straße 50" (mit Solitärbäumen, Eichenwald, Tannenschonung, Teich) zu entwickeln. Durch die weitere Anlage von z. B. Obstwiesen, Hecken und Baumreihen könnte auch dieser Bereich besser gestaltet werden.

Aufnahme ortstypischer Baustrukturen

Das neue Baugebiet fügt sich in den Kontext ein. Vorhandene ortstypische Baustrukturen im Ortsteil werden sinnfällig und maßstäblich fortgeführt. Eine

harmonische Integration wird somit erreicht, die zum Teil neu interpretiert wird. - Mehrgenerationshäuser treten anstelle alter großer Bauernhäuser mit Altenteil, in denen seit jeher Alt und Jung schon immer und selbstverständlich zusammengelebt haben. - Die vorgeschlagenen Baustrukturen sollen die dörfliche Nähe und dörfliche Gemeinschaft wieder erwecken. In diesem Sinne sind im Entwurf Gemeinschaftsflächen für Spiel und Aufenthalt in die Planung einbezogen. Die sowohl privat, als auch öffentlich angebotenen Flächen (Wendeanlagen) können von Groß und Klein genutzt werden.

Höhenentwicklung

Im direkten Anschluß an den Bestand wird die Wohnbebauung durch eine maßvolle Höhenentwicklung (max. zwei Vollgeschosse) fortgeführt. Somit akzentuiert zwar die neue Bebauung die durch die Topographie vorgegebene Ortschaft und das Landschaftsbild, aber sie dominiert diese nicht aufgrund ihrer Einbettung in einen Grünsaum.

Bautypologie

Von der Bautypologie sollen Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser als Hausgruppen und Mehrgenerationshäuser möglich sein. Die Grundstücksparzellierungen können frei gestaltet werden. Gemeinsame Gartenbereiche zwischen den einzelnen Häusern werden mit diesem Modellprojekt gefördert. Mehrgenerationshäuser, wie auch Häuser für Großfamilien, sind durchaus denkbar. Ebenso können einzelne Hausgruppen in Selbstbauinitiativen erstellt werden. Solche Projekte beinhalten die Chance der Reduzierung der Herstellungskosten in einer nicht unerheblichen Höhe für den Bauherren.

Grundstückszuschnitte

Aufgrund der vorgeschlagenen unterschiedlichen Grundstückszuschnitte von ca. 250 m² bis ca. 800 m² erwächst eine natürliche soziale Mischung von kapitalstärkeren und von kapitalschwächeren Haushalten. Ein weiterer Planungsgrundsatz ist, daß alle Häuser bauliche Erweiterungsmöglichkeiten erhalten, um z. B. einen Wintergarten oder eine Einliegerwohnung zu realisieren, in der z. B. pflegebedürftige Eltern aufgenommen werden können. Durch die Begrenzung der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen entsteht eine maßvolle Verdichtung. Diese kann der bestehende Ort hinsichtlich der Tragfähigkeit seiner Sozialstrukturen und seinem noch zur Verfügung stehenden Belastungspotential mit der vorhandenen Infrastruktur leicht verkraften.

4.2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Art der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Entwurf weist **30 WE** aus. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt mittig über das Flurstück 337 von der Kieler Straße. Sie verzweigt sich in zwei Enden in West-Ostrichtung. Die notwendigen Wendeanlagen sind zu Treffpunkten für Groß und Klein erweitert worden. Von hier aus kann fußläufig die freie Landschaft erreicht werden.

Maß der baulichen Nutzung

Der Entwurf sieht eine lockere Bebauung mit leichter Verdichtung vor. Diese kommt der vorhandenen Wohndichte in Diestelbruch sehr nahe. Insgesamt ist eine offene und bis zu zweigeschossige Bauweise mit flachgeneigten Dachflächen ohne Dachaufbauten geplant. Der Ausrichtung der Häuser liegt eine West-/Ost-Firstrichtung zugrunde.

Hinsichtlich der Ausnutzung von Sonnenenergie ist diese Anordnung der Dachflächen als sehr günstig zu bezeichnen. Die Hauptausrichtung der Dachflächen erfolgt somit nach Süden. Jedoch konnte diese im Sinne der Gestaltung einer interessanten Baustruktur (Wohnhofanlage) nicht konsequent durchgehalten werden.

Haustypen

Es werden Haustypen vom Einfamilienhaus, Doppelhaus bis zum Reihenhaus als Hausgruppe mit ein- bis zweigeschossiger Ausnutzung vorgeschlagen. Hiermit ist zugleich der Grundstein für eine positive soziale Durchmischung in dem neuen Baugebiet gelegt. Im Osten des Plangebietes sind drei größere Bauflächen, z. B. für die Realisierung von Mehrgenerationshäusern, ausgewiesen. Nordöstlich der Planstraße sind Bauflächen für größere Einfamilienhäuser festgesetzt. Südlich der Planstraße parzellieren sich größere Grundstücke für Doppelhäuser. Im Nordwesten schließt sich eine flächensparende Verdichtung über Doppelhäuser bis zur einer Hausgruppe an. Zum Westen hin erfolgt eine Verdichtung des Plangebietes. Hierdurch erwächst durch die engere Nachbarschaft eine größere Nachbarschafts- / Sozialkontrolle und Sozialsicherheit im kriminalpräventiven Sinne im Randbereich des Baugebietes zum freien Feld.

Modellhafte Projekte

Der Bebauungsvorschlag ermöglicht den Bauherren ihre individuellen Bauwünsche auszuführen. Für modellhafte Projekte sind im Westen Bauflächen für entsprechende Wohnanlagen vorgeschlagen. Im Nordwesten könnte z. B. ein Bauherrenmodell von 3 - 4 WE in Niedrigenergiebauweise entstehen, im Südwesten eine Wohnanlage z. B. in Selbstbauinitiative. Auf die Erschließung der einzelnen WE durch einen Wohnweg wurde hier verzichtet. Hierfür ist eine große Gemeinschaftsfläche vorgesehen. Diese soll als zentrale Anlage Treffpunkt und Mittelpunkt der "kleinen Siedlung in der Siedlung" sein. Sie wird von allen Anliegern anteilig gemeinsam erworben und gestaltet. Die städtebauliche Planung ermöglicht die Umsetzung einer absoluten autofreien Zone, die vor allen Dingen spielenden Kindern Rechnung trägt. Ein Kriterium für eine hohe Wirtschaftlichkeit einer Wohnanlage ist bereits durch die hier vorgeschlagene Verdichtung und die sparsame Erschließung mit der Zulässigkeit einer überdachten Gemeinschaftsstellplatzanlage erfüllt. Diese kann noch durch weitere Maßnahmen, wie z. B. durch die Errichtung einer gemeinsamen Heizzentrale, durch gemeinsame Hausanschlüsse etc. gesteigert werden. Eine weiter gehende Baukostenreduzierung bei Fortführung und Umsetzung der städtebaulichen Planung wird hiermit vorbereitet. Für die neuen Bewohner der südwestlichen Wohnanlage sollte der Gemeininn vor der absoluten Privatheit stehen.

Vorgärten/Gärten

Die Vorgärten sind weitere geplante Aktions- und Erlebnisfelder des Wohnens. Als ein Gestaltungselement des Wohnumfeldes prägen sie den Übergangsbereich zwischen dem öffentlichen Bereich (Straße) und dem privaten Bereich als halböffentliche Zone. Das Wohnhaus selbst sichert wiederum ungestörte Privatheit. Eine kleine Gartenzone gehört zur absoluten Privatsphäre. Dennoch sind durch die Häuseranordnung Einblicke in die benachbarten Außenräume möglich. Eine nachbarschaftliche und soziale Kontrolle im kriminalpräventiven Sinne kann gelebt werden. Ein absoluter Blickschutz ist nicht wünschenswert, da dieser für potentielle Täter absolute Sicherheit darstellt. Neben dem o. g. kleinen privaten Schutzbereich ist eine offene Gartengestaltung gewünscht. Alternativ zu einer Einfriedigung zum Nachbarn könnten Grenzandeutungen, z. B. durch Hügelgestaltet werden.

Gestaltungsfestsetzungen

Durch weitere Gestaltungsfestsetzungen sollen die Wohngebäude ihren Bewohnern nicht nur Schutz und Sicherheit bieten, sondern ein Stück Kleinod sein. Deshalb sind örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen im B-Plan als Festsetzungen aufgenommen. Die hier getroffenen gestalterischen Festsetzungen sichern in ihrem Umfang die städtebauliche Qualität des neuen Wohngebietes, da sie die wesentliche Aufgabe erfüllen, die unterschiedlichen Bauabsichten der einzelnen Bauherren zum Zweck der städtebaulichen Ordnung zu koordinieren. Allerdings ist die Regeldichte dieser Festsetzungen auf das geringe möglichste Maß reduziert worden. Das städtebauliche Konzept wird auch durch wenige Festsetzungen eindeutig langfristig gesichert. Die Umsetzbarkeit der getroffenen Festsetzungen ist das Anliegen dieses B-Planes. Deshalb ist auf ein umfangreiches Planwerk mit kompliziert formulierten Gestaltungsfestsetzungen verzichtet worden. Diese führen in ihrer Umsetzung i. d. R. zu Problemen und finden auch beim Bürger wenig Akzeptanz. Gleichzeitig wird hiermit den am Bau Beteiligten mehr Eigenverantwortung zuerkannt.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Erschließungsanlagen, Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von der Bad Meinberger Straße über die Hamburger und Kieler Straße. Für die innere Erschließung wird die Baulücke (Flurstück 337) für die Planstraße von der Kieler Straße aus herangezogen. Die Anwohner der äußeren Erschließung werden durch die vorgeschlagene Erschließung nicht unzumutbar beeinträchtigt. Für die Anbindung der ca. 30 neuen Wohneinheiten werden nur leistungsstarke Erschließungsstraßen herangezogen. Die Leistungsgrenze der Hamburger Straße als Hauptsammelstraße mit einem Querschnitt von 9 m Breite ist auch nicht mit dem neuen Verkehrsaufkommen durch das Neubaugebiet, erreicht. Das gleiche gilt für die Kieler Straße als Ringstraße mit einem Straßenquerschnitt von 6,50 m / 7,00 m Breite, gleichwohl für die Glücksbürger Straße als Anliegerstraße mit einem Querschnitt von 5,50 m Breite. Weiterhin wird in diesem Zusammenhang auf die EAE 85/95 verwiesen.

Die Buslinien 776 und 777 schließen das Plangebiet an den ÖPNV an. Die nächste Haltestelle "Feriendorf" an der Bad Meinberger Straße ist in ca. 10 Gehminuten zu erreichen.

Innere Erschließung

Das grundsätzliche Erschließungssystem beruht auf der Anlage einer Stichstraße als "Hauptverkehrsader" mit zwei Wendeanlagen. Gebietsfremder Verkehr wird mit diesem Erschließungssystem nicht erzeugt und ist somit nicht zu berücksichtigen. Eine Stichstraße sichert eine ruhige Wohnlage. Aufenthalt und Spiel auf der Straße sind möglich. Durch die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit bis zur Schrittgeschwindigkeit kann die Verkehrssicherheit noch erhöht werden. Grundsätzlich soll die gesamte Straßenfläche gemeinsam von Fußgängern, Radfahrern, spielenden Kindern und motorisiertem Verkehr als Mischverkehrsfläche genutzt werden. Das Stichstraßensystem wird durch ein privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einer Gemeinschaftsfläche noch ergänzt.

Straßenbild/Straßenraum

Eine weitere Planungsabsicht ist die Einbeziehung der angrenzenden Wohnbebauung in die Gestaltung und Einrichtung des Straßenraumes und umgekehrt. Die Vorgärten erfahren keine klare Trennung durch Einfriedungen zum Straßenraum. Ein seichter Übergang der unterschiedlichen Nutzungsansprüche: Kinderspiel, Freizeitgestaltung, Begegnung, Verweilen und Gehen ist geplant. Jedoch sollen die unterschiedlichen Nutzungen durchaus durch die Gestaltung der Mischverkehrsfläche ablesbar sein. Die Anlieger können sich mit "ihrem Straßenraum" identifizieren. Sie fühlen sich somit dafür verantwortlich. Neben der Erschließungsfunktion dient die Straße (öffentlich) in Verbindung mit den Vorgärten (halböffentlich) als ein weiterer Lebensraum in der Siedlung. Die mit einem Stichstraßensystem einhergehenden notwendigen Wendeanlagen sollen ebenfalls als zentrale Treffpunkte für alle Hausbewohner gestaltet und genutzt werden. - Hier können z.B. die Hauptattraktionen eines Straßenfestes stattfinden. - Weiterhin stellen sie größere Spielflächen mit sozialer Kontrolle der anliegenden Häuser dar.

Straßenquerschnitt

Der Straßenquerschnitt bemisst sich zwischen 4,75 m und 5,50 m Breite für die Planstraße als Hauptverkehrsader. Für die private Erschließung der südwestlich geplanten Wohnanlage (wenn jede Wohneinheit ihren eigenen Stellplatz erhalten soll) reicht ein Querschnitt von 3,00 m Breite aus.

Vernetzung

Mit der freien Landschaft wird das Baugebiet durch Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer vernetzt. Im Südosten wird planungsrechtlich die straßenverkehrsmäßige Anbindung einer möglichen Baugebietserweiterungsfläche planungsrechtlich vorbereitet.

5.2 Ruhender Verkehr

Die gemäß BauO NW notwendigen Stellplätze und Garagen werden den privaten Grundstücksflächen zugeordnet. Alle Flächen für den ruhenden Verkehr sind gestalterisch durch Pergolen in die Bebauung zu integrieren. So können diese auch einmal multifunktional als überdachte Terrasse genutzt werden. Weitere Parkplätze sind im öffentlichen Verkehrsraum nicht geplant, so daß der Straßenquerschnitt auf das gering mögliche Maß ohne Aufweitungen für Parkbuchten reduziert werden kann.

5.3 Versorgungsanlagen / Entsorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind die entsprechenden Versorgungs- und Entsorgungsanlagen noch zu errichten. Die hierfür erforderlichen Leitungen können in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden. Für die Privaterschließung der südwestlich geplanten Wohnanlage werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der angrenzenden Anlieger gesichert.

5.4 Kanalentwässerung des Schmutzwassers

Die Erschließung der Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss der Schmutzwasserkanalisation an die Zentralkläranlage Detmold. Die Trassen für die Kanalleitungen werden innerhalb des Plangebietes, soweit technisch möglich, im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Kanalnetz sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden (Kieler Straße, Hamburger Straße). Die vorhandenen Kanäle

sind ausreichend dimensioniert.

5.5 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.

Grundsätzlich besteht die Verpflichtung gemäß § 51 a Abs. 1 LWG, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnach in ein Gewässer einzuleiten. Das Wohl der Allgemeinheit darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Regelungen des § 53 LWG sind die Gemeinden grundsätzlich zur Beseitigung des Abwassers verpflichtet. Allerdings regelt der § 51 a Abs. 2 neu, daß für Niederschlagswasser, das ortsnah beseitigt werden kann, der Nutzungsberechtigte der Grundstücke zur Beseitigung verpflichtet ist. Die fachlich notwendigen Grundlagen für die Planung sind durch das hydrogeologische Gutachten ermittelt. Das Gutachten "Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser in DT-Diestelbruch, Bebauungsplabgebiet Leistrup", ist als **Anlage 1** Bestandteil der Begründung.

Bezugnehmend auf die Untersuchungsergebnisse sind Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden, ob und in welcher Weise das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu beseitigen ist. Die Belange des § 51 a LWG sind somit in die Abwägung eingestellt worden. Bezüglich auf nähere abwassertechnische Regelungen und hydrologische Befunde wird auf das Gutachten an dieser Stelle verwiesen.

In das Verfahren fließt der § 51 a LWG ein. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über Versickerungsanlagen. Grundsätzlich wird das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke auch auf diesen wieder dem Naturhaushalt zugeführt und somit beseitigt. Ein Notüberlauf, der zentral zum Diestelbach führt, ist für jede Versickerungsanlage vorzusehen. Hierfür sind für alle Grundstücke entsprechende Leitungstrassen zu Gunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert worden. Festsetzungen zur Wahl der Beseitigungsart werden nicht getroffen. Diese bleibt den späteren Privateigentümern im Rahmen der wasserrechtlichen Möglichkeiten überlassen. Die Privatflächen sind gemäß § 9 (1) 14 BauGB als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Im Bereich der Plangebietsgrenze entlang der Flurstücke 339 und 341 wird eine gemeinschaftliche Retentionsfläche vor dem Notüberlauf zur Glücksburger Straße vorgesehen. In Notfällen kann hier das Regenwasser über einen ebenfalls durch Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesicherten Regenwasserkanal in die Mischwasserkanalisation der Glücksburger Straße eingeleitet werden. Aufgrund der Reliefschwierigkeiten in diesem Bereich - ansteigende Topografie zur westlichen Plangebietsgrenze - muß diese Retentionsfläche hier angeordnet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen wird ebenfalls versickert. Ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sichert eine straßenseitige Muldenanlage. Diese Muldenanlage ordnet sich südlich der Verkehrsfläche an. Gleichzeitig fungiert

diese Anlage als Notüberlauf der angrenzenden Baugrundstücke. Die straßenseitige Mulde wird an den Diestelbach angeschlossen. Die Trasse verläuft parallel des westlichen Fuß- und Radweges und der westlichen Plangebietsgrenze in der Ausgleichsfläche B zum Diestelbach. Im Bereich des Flurstückes 337 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.

6. GRÜNORDNUNG

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die umweltschützenden Belange fließen unter Anwendung des neuen Bau- und Raumordnungsrechts ab 1. Januar 1998 in das Bauleitplanverfahren mit der Entwurfserstellung ein. Die im Gesetz zunächst geforderte Vermeidung eines Eingriffs ist bereits zugunsten der Bebauung am Ortsrand abgewogen worden. Dem Vermeidungsgebot kann somit nicht mehr entsprochen werden.

Mit dem Grund und Boden wird hinsichtlich der vorgeschlagenen Verdichtung (Angebot kleiner Grundstücksgrößen von 200 m² und 300m²) sparsam umgegangen. Für den zu erwartenden und genau bilanzierten Eingriff erfolgt ein Ausgleich. Von der Erleichterung der neuen Gesetzgebung, daß ein Ausgleich auch an anderer Stelle, als am Ort des Eingriffs erfolgen kann, wird auf einer Fläche in Oberschönhausen Gebrauch gemacht. Hier wird der Eingriff durch die Bebauung ausgeglichen. Für den Ausgleich des Eingriffes durch die neue Straßenverkehrsfläche ist die Restfläche des Flurstückes 337 und die nordwestliche Teilackerfläche zum Diestelbach hin vorgesehen. Mögliche Festsetzungen von minimierenden Maßnahmen (wie z. B. Durchgrünungsmaßnahmen) werden ausgeschöpft. Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im direkten Eingriffsbereich werden die Gärten naturnah gestaltet. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, z. B. die Anpflanzung eines standortgerechten Baumes / angefangene 100 m² Grundstücksfläche, sind in den Entwurf eingearbeitet und planungsrechtlich abgesichert. Die Durchgrünung des Wohngebietes mit durchgehenden Grünstrukturen ist sichergestellt. Hierfür sind vielfältige Pflanzgebote ausgesprochen worden. Die grünordnerische Planung ist direkt in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. Alle kriminalpräventive Zielvorstellungen sind auch in die Grünplanung eingeflossen und durch fachgerechte Pflanzgebote umgesetzt. Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze wird ein Grüngürtel angelegt. Der Grünsaum dient somit auch als Schutz zum freien Feld, da er durch geeignete undurchlässige Pflanzungen undurchdringbar zum freien Landschaftsraum gestaltet ist. Durch weitere Anpflanzungen einzelner Solitärbäume entlang des Feldweges könnte der Grünsaum außerhalb des Plangebietes weiterentwickelt werden.

Das Landschaftsbild wird ebenfalls durch die Anordnung dieses Grünsaumes neugestaltet. Der Erhalt und die Entwicklung des Landschaftsbildes ist ein bedeutsames Hauptplanungsziel des Verfahrens.

Auf die Ausarbeitung der Begründung Teil B - "Grünordnungsplan zum B-Plan 11-08 Leistrup" - und auf die weiteren Ausführungen zum Punkt 6 wird an dieser Textstelle verwiesen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Umfeld des Plangebietes ist ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Beeinträchtigende Gewerbebetriebe sind im Wohnumfeld nicht mehr vorhanden. Eine Schweinezucht auf der Hofstelle "Bad Meinberger Straße 50" wurde 1997 aufgegeben. Diese hatte aus Immissionsschutzgründen die Arrondierung der Ortsrandlage bislang verhindert. Ein vom Staatlichen Umweltamt Minden geforderter Mindestabstand für die Betreibung einer Schweinezucht zwischen den Ställen und der ersten Bebauung von 140 m erübrigt sich somit.

8. ALTLASTEN

Altablagerungen, die eine abschließende Gefährdungsabschätzung nach sich ziehen, sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. Die jetzige Nutzung als Ackerbaufläche, als auch das Ergebnis der hydrogeologischen Bodenuntersuchung, ergeben keine Anhaltspunkte für einen entsprechenden Altablagerungsverdacht.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion").

9. BODENORDNUNG

Die Stadt Detmold hat die neue Baugebietsfläche von dem Eigentümer des südlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes erworben. Die Vermarktung der baureifen Grundstücke erfolgt über den Immobilienservice der Stadt Detmold.

Für die Realisierung der vorgeschlagenen Plangebietserschließung über das Flurstück Nr. 337 von der Kieler Straße aus, hat sich der Eigentümer bereit erklärt, das Flurstück im Tauschverfahren - mit einem gleichwertigen Ersatzgrundstück im neuen Baugebiet - zur Verfügung zu stellen.

Die westliche den Diestelbach anbindende landwirtschaftliche Fläche befindet sich noch nicht in ihrer ganzen Länge im Eigentum der Stadt Detmold. Die beiden im Nordwesten aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr 11 - 02 übernommenen Bauflächen sind in Privateigentum.

Die Tatsache, daß sich die neue Baugebietsfläche mit 30 WE im Eigentum der Stadt Detmold befindet, bietet eine einmalige Chance neue Formen des kooperativen Handelns seitens der Kommune im Bauplanungsrecht über den städtebaulichen Vertrag bzw. über den Grundstückskaufvertrag anzuwenden. Hierunter fallen u. a. die Sicherung bestimmter Standards (z.B. Niedrigenergiebauweise) oder die Umsetzung bestimmter Modelle (z.B. Selbstbauinitiativen), die über das Planungsrecht allein nicht abzusichern sind. Über die Grundstücksverträge mit den neuen Eigentümern wird weiterhin ein naturnahes Regenwasserentsorgungskonzept gesichert. Es gilt u. a. die Versickerung des Straßenoberflächenwassers in eine einseitige Muldenanlage zu sichern, da diese auf den Privatgrundstücken geplant ist. Die

Abwasserbeseitigungspflicht liegt grundsätzlich ohne weiterführende Regelungen bei der Stadt Detmold. Zur Sicherung der hier verfolgten Regenwasserbewirtschaftung sind daher Eintragungen entsprechender Grunddienstbarkeiten oder Baulasten erforderlich. Das Fehlen von o. g. ergänzenden vertraglichen Regelungen führt erfahrungsgemäß die Bauleitplanung nicht zu dem gewünschten Erfolg. Auch ein entsprechender Verteilerschlüssel für die Vergabe der Grundstücke könnte für die Vermarktung definiert werden, um die soziale Durchmischung zu gewährleisten. Die Wahl und die Ausschöpfung der Instrumente kommunalen Bodenmanagements muß noch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes diskutiert werden.

10. KRIMINALPRÄVENTION IN DER BAULEITPLANUNG

Die offene Bebauungsstruktur verhindert bzw. erschwert kriminelle Handlungen. Alle Häuser sind durch mögliche Blickkontakte miteinander verbunden.

Zur Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Stadt gehört es, möglichst unbehelligt von Straftaten zu leben und frei von Unsicherheitsgefühlen zu sein. Der Sicherheit kommt im Bewußtsein der Bevölkerung und als ein Standortfaktor zunehmende Bedeutung zu. Die Zusammenhänge von Stadtentwicklung und Kriminalität, von Stadtstruktur, Wohnumfeld sowie Wohnung einerseits und Kriminalitätsvorkommen und Kriminalitätsfurcht andererseits, sollten bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen mehr als bisher berücksichtigt werden:

- Das Wohnumfeld bestimmt die Entwicklungsbedingungen für Kinder und Jugendliche mit; es ist "Milieu", in dem Kriminalität begünstigt werden kann.
- Die bauliche Umgebung bietet unsichere Räume und Gelegenheiten (z. B. Wohnen am Ortsrand, einsame Plätze, unbelebte Straßen, Unterführungen), die Angsträume für die Benutzer und Ansatzpunkte für Straftaten sind.

Durch städtebauliche Maßnahmen, z. B. durch die Sanierung eines Vergnügungsviertels, kann Kriminalität in andere Stadtteile verlagert werden. Auch durch die Entwicklung einer Siedlungsstruktur, die einhergeht mit der Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort und der daraus erwachsenden Sozialkontrolle durch gute Nachbarschaft wird Kriminalität entgegengewirkt bzw. erschwert. Die Herstellung unsicherer Räume muß also vermieden werden. Dies geht sicherlich zu Lasten der Zusicherung einer absoluten Privatheit für jeden Einzelnen, die allerdings heutzutage auch oft mit Einsamkeit verbunden ist. Privatheit soll aber nicht ausgeschlossen werden. Deshalb kann diese mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept im Haus und in kleinen Bereichen hinter dem Haus durchaus gelebt werden. Jedoch ist im Sinne der Kriminalprävention die offene Gestaltung der Baustruktur in allen Vorentwürfen typisch. Die hierdurch möglichen Blickbeziehungen zu den Nachbarn ist planerisch gewollt. Nicht einsehbare Bereiche für einen ungestörten Hauseinbruch sollen vermieden werden. Eine Nachbarschaftskontrolle, die erst möglich ist, wenn keiner sich durch hohe Mauern oder Einfriedigungen vom Anderen abgeschottet hat, soll für potentielle Täter den Ort für eine Straftat als ungeeignet erscheinen lassen. Ebenso sollen durch die Vermeidung von möglichen Fluchtwegen (hier vor allen Dingen über das freie Feld) Straftaten erschwert werden. Somit ist die Nichtdurchlässigkeit des Grünsaumes in der Grünplanung zu berücksichtigen. Neben den stadtplanerischen Maßnahmen für eine Kriminalprävention stehen die Installationen von sicherheitstechnischen Maßnahmen an den Häusern selbst. Ohne erhebliche Steigerung der Baukosten kann ein ungewollter Einstieg oft mit einfachen Mitteln erschwert werden. Ein Täter gibt erfahrungsgemäß nach drei bis fünf Versuchen auf. Hier greift die kriminalsicherheitstechnische Beratung der Polizei. Diese wird derzeit

schon von dem Kriminalkommissariat Vorbeugung der Kreispolizeibehörde Detmold angeboten.

Mit dem Runderlaß vom 18.08.1993 "Kriminalitätsvorbeugung durch die Polizei" (MBl. NW 1993 S. 1512) hat das Innenministerium des Landes Nordrhein-Westfalen den Rahmen aufgezeigt, innerhalb dessen die Polizei gemeinsam mit den Gemeinden Initiativen zur Kriminalitätsvorbeugung auf örtlicher Ebene anregen und entwickeln soll. Dabei wurde ausdrücklich der Bereich "Bau- und Stadtplanung" einbezogen. Bei den Kreispolizeibehörden wurden bis Herbst 1994 Dienststellen mit hauptamtlichen Kräften zur Kriminalitätsvorbeugung eingerichtet.

Den Städten und Gemeinden wurde im Einvernehmen mit dem Innenministerium empfohlen, bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen, die die Kriminalitätsentwicklung beeinflussen können, die Polizeibehörden zu beteiligen und so den Sachverstand der Polizei einzubeziehen. Dieser Ansatz wurde konkret an der Neuentwicklung eines Wohnquartiers im ländlichen Raum, unmittelbar in Ortsrandlage zum freien Feld, in enger Zusammenarbeit der Stadt Detmold mit der Kreispolizeibehörde Detmold in dem Pilotprojekt "Leistrup" umgesetzt. Zur Vorbeugung von Wohnungseinbrüchen werden die neuen Eigenheimbesitzer über den Grundstückskaufvertrag zur Durchführung von einbruchhemmenden Maßnahmen verpflichtet. Gleichzeitig sollen sie das Angebot der kostenlosen Bauberatung zum Einbruchschutz durch die Kreispolizeibehörde Detmold wahrnehmen. Auf den textlichen Hinweis "Kriminalprävention" unter Punkt C wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Aus der frühzeitigen Beteiligung wird die Stellungnahme des Oberkreisdirektors als Kreispolizeibehörde Detmold als **Anlage 2** der Begründung hinsichtlich der weiteren informativen Aufarbeitung des Themas "Kriminalprävention" beigefügt.

Das Detmolder Modellprojekt "Kriminalprävention in der Bauleitplanung im ländlichen Raum am Beispiel Leistrup" wurde auch vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) in das Forschungsprojekt "Kriminalprävention im Städtebau" aufgenommen. Das ILS hat aktiv das Bauleitplanverfahren und die Erstellung des Entwurfes durch seine Beratung in kriminalpräventiver Hinsicht betreut. Die Stellungnahme des Institutes zu den Planungsvorhaben der Stadt Detmold liegt als weitere **Anlage 3** der Begründung an. Das Forschungsprojekt des ILS wird unter der Nummer 97-IV-4 "Kriminalprävention im Städtebau und in der Stadtentwicklung" dokumentiert.

HINWEISE

1. Mit dem Erläuterungsteil ist der "Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 11 -08 Leistrup" Bestandteil B. der Begründung.

2. Der Begründung sind folgende Anlagen beigefügt:

- "Hydrologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser in Detmold - Diestelbruch, Bebauungsplangebiet Leistrup (Anlage 1)
- "Stellungnahme der Kreispolizeibehörde Detmold gemäß § 4 (1) BauGB" (Anlage 2)

- **“Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht” des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Anlage 3)**

Stadt Detmold
Fachbereich für Stadtentwicklung
- Stadtplanung/Umwelt -
Detmold, 12.11.1998