

Begründung

zum Bebauungsplan

12-18 „ehem. Wiebuschstraße“

1. (beschleunigte) Änderung

DETMOLD

Kulturstadt
im Teutoburger Wald

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
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
7.2	Maß der baulichen Nutzung	5
7.3	Verkehrsflächen	6
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	Belange des Klimaschutzes	7
9	Verkehrliche Erschließung	7
10	Ver- und Entsorgung	7
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	7
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	7
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	7
10.4	Abfallbeseitigung	7
13	Altablagerungen und Bodenschutz	8
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	8
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	8
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	8
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	8
13.5	Kampfmittelbelastungen	8
14	Umweltbelange	8
15	Erschließungskosten	9
16	Flächenbilanz	9
17	Bodenordnung	9

Begründung zum Bebauungsplan 12-18 „ehem. Wiebuschstraße“, 1. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Spork-Eichholz
Änderungsgebiet: westlich der Straße Siekwiese (Flurstücke 544, 548, 650, 693 (tlw.), Gemarkung Spork-Eichholz, Flur 1)

Verfahrensstand: Rechtskraft

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Änderungsgebiet umfasst folgende Flurstücke westlich der Straße „Siekwiese“: Gemarkung Spork-Eichholz, Flur 1, Flurstücke 544, 548, 650, 693 (tlw.)

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
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 09.03.2016

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 22.09.2016 bis 24.10.2016

Entwurfsoffenlegung vom 05.01.2017 bis 06.02.2017

Satzungsbeschluss vom 16.03.2016

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 das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,38 ha große Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ ist im Änderungsbereich überwiegend Gewerbegebiet GE (0), im Bereich eines schmalen 3 m breiten Streifens GE (1) B und auf einer kleinen Teilfläche Allgemeines Wohngebiet (WA).

Der Bebauungsplan kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Um eine wohnverträgliche Gewerbenutzung zu sichern und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurde im Jahr 2009 der Bebauungsplan 12-18 „ehemalige Wiebuschstraße“ aufgestellt. In dem Verfahren waren mögliche Konflikte zwischen dem vorhandenen Gewerbe und der angrenzenden Wohnbebauung zu lösen. Das Ziel des B-Planes ist es, eine wohnumfeldverträgliche Gewerbenutzung zu sichern und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

An der östlichen Plangebietsgrenze ist im Bebauungsplan bereits ein kleiner Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Zweckbestimmung „Stellplätze und Garagen“ festgesetzt worden. Die Zufahrt der „Stellplätze und Garagen“ erfolgt über die Straße „Siekswiese“ bzw. „Albertweg“. Südlich dieser Stellplätze und Garagen ist ein Wohnhaus vorhanden, welches bisher weder im B-Plan 12-18 „ehemalige Wiebuschstraße“, noch im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan 12-04 „Echternkampstraße / Röttersiek“ liegt.

Mit der 1. (beschleunigten) Änderung des Bebauungsplanes sollen der Grenzverlauf zu dem benachbarten Wohnhaus geändert und die Garagen an der östlichen Plangebietsgrenze erweitert werden.

Konsequenz dieser Anpassung ist die Änderung des Bebauungsplanes 12-18 „ehemalige Wiebuschstraße“ und die Erweiterung des Plangebietes.

Der Gewerbebetrieb hat sich mit dem Nachbarn „Siekswiese 32“ geeinigt einen Grundstückstausch vorzunehmen und die bisher mit Schrägen und Spitzen verlaufende Grundstücksgrenze zu optimieren, damit für beide Seiten eine bessere Nutzbarkeit gegeben ist.

Der Gewerbebetrieb beabsichtigt die bereits im B-Plan im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzten „Stellplätze und Garagen“ zu erweitern und die Anzahl der Garagen für PKW zu erhöhen. Damit sollen der erhöhte Bedarf und die Nachfrage nach PKW-Stellplätzen abgedeckt werden. Dieser resultiert u. a. aus dem Ausbau von Dachgeschossen im angrenzenden Wohngebiet und der Unterbringung von Firmenfahrzeugen, die nicht ständig im Gebrauch sind. Die Größe und Nutzung der Garagenanlage steht einem Wohngebiet entgegen, so dass nunmehr die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes GE(0) erforderlich ist.

Durch die Anpassung der Grenzen und der Errichtung von Garagen wird ein vorhandener Wall abgetragen und durch eine (bepflanzte) Lärmschutzwand ersetzt. Die Lärmschutzwand ist bis an die Garagen anzubauen, so dass die Garagen und die Schallschutzwand eine durchgehende Abschirmung zwischen Gewerbe und Wohnen bilden.

Das Wohnhaus wird zukünftig als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Mindestmaß an Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen, welche sich an die benachbarte Wohnbebauung und an dem Bestand orientieren.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet des B-Planes 12-18 „ehemalige Wiebuschstraße“ befindet sich östlich der Detmolder Kernstadt im Ortsteil Spork-Eichholz. Das Änderungsgebiet der 1. (beschleunigten) Änderung umfasst ca. 0,38 ha an der östlichen Plangebietsgrenze südlich des Albertweges und westlich der Siekswiese.

Im Änderungsgebiet befinden sich Garagen und Stellplätze sowie das Wohnhaus „Siekswiese 32“. Dieses Gebäude ist eingeschossig und hat ein Walmdach.

Ebenso sind im Änderungsgebiet eine Gerätehalle und ein unterirdisches Tanklager sowie ein mit Nadelholz bewachsener Wall vorhanden. Im Bereich eines schmalen Streifens an der westlichen Plangebietsgrenze stehen drei Silos.

Nach Westen grenzen gewerbliche Anlagen an, nach Norden und Osten Wohnbebauung. Auf der südlichen Seite der Straße „Siekswiese“ ist die Wohnbebauung eingeschossig und auf der nördlichen Seite zweigeschossig.

Südlich des Änderungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Höhe des Änderungsgebietes liegt bei ca. 150 m NHN.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet über die Straße „Siekswiese“ erschlossen. Die „Gerätehalle“ ist fußläufig über das Werksgelände erreichbar, ansonsten auch über die Siekswiese, und das „unterirdische Tanklager“ über eine private Werksstraße auf dem Betriebsgelände.

Altlasten sind im Änderungsgebiet oder angrenzend nicht bekannt.

Leitungstrassen sind im Änderungsgebiet nicht gekennzeichnet. Parallel zur östlichen Plangebietsgrenze verlaufen Frisch- und Abwasserleitungen. Eine unterirdische Telekommunikationslinie verläuft über das Änderungsgebiet.

Der sich im Änderungsgebiet und darüber südlich hinaus befindliche Gewerbebetrieb entwickelt und produziert Systembaustoffe.

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.

Durch die Bebauungsplanänderung und die Erweiterung/Änderung der Grenzen soll die Situation aller betroffenen Grundstückseigentümer optimiert werden. Die neuen Grundstückszuschnitte ermöglichen eine bessere Ausnutzung. Die Festsetzungen im Bereich des Wohngebäudes orientieren sich an den angrenzenden B-Plan 12-04 und werden auf wenige Festsetzungen beschränkt.

Die Garagen und Stellplätze sollen erweitert werden und die Unterstellung von PKW aus dem Bereich der Wohnhäuser, dem privaten und aus dem gewerblichen Bereich ermöglichen. Aufgrund der verschiedenartigen Unterstellung von PKW (Eigenbedarf, Vermietung) kann die Errichtung der Garagen nur in einer überbaubaren Fläche erfolgen, und nicht im Bereich einer nichtüberbaubaren Fläche als „Nebenanlage“.

Die Abschirmung zwischen „Wohnen“ und „Gewerbe“ soll durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand erfolgen. Die (bepflanzte) Lärmschutzwand ist bis an die Garagen anzubauen, so dass eine durchgängige Abschirmung gegeben ist.

Hierzu bedient sich der Bebauungsplan der folgenden Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung sind im Planänderungsgebiet Gewerbegebiet GE (0), GE (1) B und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).

Die Festsetzungen im Gewerbegebiet GE (0) und GE (1)B bleiben unverändert. Im GE (0) sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und im GE (1) B nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) umfasst das freistehende Wohnhaus. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß der BauNVO (§ 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 bis 5) werden ausgeschlossen, da diese weder aufgrund der Lage der Flächen, noch aufgrund der Flächengröße sinnvoll sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt im GE (0) und GE (1) B unverändert.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Damit wird dem Wohngebäude, welches bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, ein ausreichend großer Entwicklungsspielraum eingeräumt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im WA mit 1 und die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 festgesetzt, entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung auf der südlichen Straßenseite der „Siekswiese“.

7.3 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen liegen nicht im Planänderungsgebiet. Unmittelbar angrenzend befindet sich die Verkehrsfläche der Straße „Siekswiese“ im Bebauungsplan 12-04 „Echternkampstraße / Röttersiek“.

7.4 Garagen

Die überlagernde Festsetzung von Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Garagen“ im Gewerbegebiet GE (0) wird in der nichtüberbaubaren Fläche getroffen, um den Bestand einer vorhandenen Garage planungsrechtlich abzusichern. Diese Festsetzung erfolgt auch aufgrund der Tatsache, dass eine möglichst durchgehende Bebauung als Abschirmung zwischen Gewerbe und Wohnen planerisch gewollt ist.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Geh-, Fahr und Leitungsrechte sind im Planänderungsgebiet nicht vorhanden.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen verlaufen an der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze in einer Tiefe von mind. 3 m. Der Zuschnitt der nicht überbaubaren Flächen wird im südlichen Teilbereich der Änderung aufgrund der Optimierung der Grenzen zum Wohnhaus „Siekswiese 32“ angepasst.

An der nördlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der nicht überbaubaren Fläche ein Bereich mit der Zweckbestimmung „Garage“ abgegrenzt. Dort ist eine Garage im Bestand vorhanden, die mit dieser Festsetzung planungsrechtlich abgesichert wird.

7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhen im GE (0) und GE (1) B bleibt unverändert. Sie liegt bei einer maximalen Höhe von 154,00 m NHN im GE (0). Die Geländehöhe liegt bei ca. 150,00 m NHN, so dass eine Bebauung eine maximale Höhe von ca. 4,00 m erreichen kann.

Im GE (1) B ist eine maximale Höhe von 157,00 m NHN zulässig und im Bereich von drei vorhandenen Silos eine Höhe von max. 160,00 m NHN.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Höhe durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,20 m und einer Dachneigung von 25 bis 30 Grad geregelt. Dies entspricht der Bebauung in der Nachbarschaft südlich der Straße „Siekswiese“.

7.9 Gestalterische Aussagen

Die gestalterischen Aussagen bleiben durch diese Planänderung im Gewerbegebiet GE (0) und GE (1) B unberührt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Dachform geregelt. Festgesetzt werden Walmdach und Satteldach, so dass der Bestand gesichert wird (Walmdach), aber auch die Dachform aus der Nachbarbebauung (Satteldach) aufgegriffen werden kann.

8 Belange des Klimaschutzes

Durch diese Änderung wird die Baufläche im Gewerbegebiet (GE 0) erweitert. Die geplante Neuerrichtung von Garagen kann innerhalb der Bebauung erfolgen.

Die Änderung erfolgt im Rahmen einer geringfügigen Verdichtung innerhalb eines bereits bebauten Bereiches. Das neu als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzte Gebäude ist bereits vorhanden. Durch die Änderung werden keine Freiflächen beansprucht, so dass die Belange des Klimaschutzes nicht negativ beeinträchtigt werden.

9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ändert sich durch das Verfahren nicht.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Planstraßen außerhalb des Änderungsgebietes. Die „Garagen und Stellplätze“ und die „Gerätehalle“ im Gewerbegebiet werden über die Straße „Siekswiese“ erschlossen, ebenso das Wohnhaus im Änderungsgebiet. Die unterirdischen Tanks auf dem Betriebsgelände sind über Werksstraßen erreichbar, die an die Aquafinstraße angebunden sind.

10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes ist gewährleistet.

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Die Aussagen zum Trinkwasser, Schmutzwasser und Löschwasser bleiben unverändert.

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven sind unbedingt zu schützen. Versiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dadurch die Abwassermenge zu verringern.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Änderungsgebiet ist erschlossen und wird versorgt.

10.4 Abfallbeseitigung

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

11 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan 12-18 „ehemalige Wiebuschstraße“ trifft umfangreiche Festsetzungen und Aussagen zur Kontingentierung der Emissionen des Gewerbegebietes. Diese bleiben unverändert und haben auch für das Änderungsgebiet weiter Bestand.

Im Änderungsgebiet wird ein vorhandener Wall durch eine bepflanzte Lärmschutzwand und den Bau von Garagen ersetzt. Hierzu liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die im Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden kann. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der geplanten Ausführung des Schallschutzes keine Verschlechterung der Schallpegelminderung zu erwarten ist.

13 Altlagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Änderungsgebiet sind keine Altlagerungen bekannt.

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Das Änderungsgebiet ist weitestgehend bebaut. Eine Inanspruchnahme von Brachflächen an anderer Stelle ist nicht realistisch.

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Änderungsgebiet ist der Boden teilweise versiegelt und eine landwirtschaftliche Nutzung liegt nicht vor, so dass die Schutzwürdigkeit herabgesetzt ist.

13.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernäsungen 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 Plan/Änderungsgebietes verzeichnet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Grundsätzlich 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: 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

Im Änderungsgebiet ist ein mit Nadelholzbäumen bewachsener Wall vorhanden. Ebenso ist im Außenbereich des Wohnhauses ein Garten angelegt. Durch die Optimierung der Grenzen werden die Nadelholzbäume beseitigt. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gemäß § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

15 Erschließungskosten

Erschließungskosten für die öffentliche Hand werden sich aufgrund der Änderung nicht ergeben.

16 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 0,38 ha	~ 100,0 %
Wohngebiet	ca. 0,065 ha	~ 17 %
Gewerbegebiet	ca. 0,315 ha	~ 83 %

17 Bodenordnung

Die öffentlichen Erschließungsflächen liegen außerhalb des Änderungsgebietes und befinden sich in städtischem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, im März 2017