

Begründung

zum Bebauungsplan

13-01 „Im Wiesengrund Ost“,

1. (beschleunigte) Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	5
4	Flächennutzungsplan	5
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
6	Situationsbeschreibung	6
7	Belange des Städtebaus	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Anzahl der Wohneinheiten	7
7.3	Stellplätze und Garagen	8
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
7.5	Anpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen	8
7.6	Gestalterische Aussagen	9
7.7	Denkmalschutz	9
8	Belange des Klimaschutzes	9
9	Verkehrliche Erschließung	9
9.1	Individualverkehr	9
9.2	Ruhender Verkehr	9
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	9
9.4	Rad- und Fußverkehr	9
10	Ver- und Entsorgung	10
10.1	Elektrizitäts- und Gasversorgung	10
10.2	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser/Niederschlagswasser	10
10.4	Abfallbeseitigung	10
11	Immissionsschutz	10
12	Ablagerungen und Bodenschutz	11
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	11
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	11
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	11
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	11
12.5	Kampfmittelbelastungen	11
13	Umweltbelange	12
14	Erschließungskosten	14

15	Flächenbilanz	14
16	Bodenordnung	15

Begründung zum B-Plan 13-01 „Im Wiesengrund Ost“, 1. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Remmighausen
Plangebiet: Zwischen Hornsche Straße, Im Wiesengrund und Plögerkamp

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 rd. 0,55 ha große Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke 428, 875, 876, 917, 916 und 837 Flur 1, in der Gemarkung Remmighausen.

Der verbindliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gemäß § 9 (8) BauGB aus:

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

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)
(Ausschuss für Stadtentwicklung) 03.03.2021

Unterrichtung der Öffentlichkeit
über die allgemeinen Ziele und Zwecke
sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung 10.03.2021 – 24.03.2021

Entwurfsoffenlegung 05.10.2021 – 05.11.2021

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung, da hiermit eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung für Wohnbebauung durch die Schließung einer Baulücke im Siedlungsbestand ermöglicht werden kann.
- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches liegt unter 20.000 m²
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden

Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Im Wiesengrund Ost“ soll folglich auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (gem. § 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

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

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB erfüllt werden.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 13-01 „Im Wiesengrund Ost“ vor. Der Antragsteller möchte auf seinem Grundstück (Gemarkung Remmighausen, Flur 1, Flurstück 875) eine Umfeld verträgliche Wohnbebauung realisieren. Geplant ist ein Gebäude in der Größe eines zweigeschossigen Doppelhauses auf dem 880 m² großen Grundstück.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 setzt das Grundstück als nicht überbaubare Fläche innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Das zum damaligen Zeitpunkt noch nicht geteilte Flurstück war Bestandteil des insgesamt ca. 4.000 m² großen Grundstücks des Eichholzer Hofes (= Gasthof mit Hotelbetrieb, Hornsche Straße 201), für den der Bebauungsplan bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im Osten des Grundstücks (Richtung Hornsche Straße) und straßenabgewandte Grundstücksfreifläche/Gartenfläche im Westen (= heutiges Antragsgrundstück) vorsah. Das Grundstück des Eichholzer Hofes ist in den Folgejahren mehrfach geteilt worden. Der Gastronomiebetrieb wurde aufgegeben und das Gebäude zu Eigentumswohnungen (insgesamt sieben Wohneinheiten) umgebaut. Auf dem östlichen Grundstücksteil (heutige Flurstücke 837 und 916) ist ein separates Mehrfamilienhaus (Hornsche Straße 201a) entstanden. Der westliche Grundstücksteil (heutiges Antragsgrundstück Flurstück 875) wird anteilig als geschotterter Parkplatzstreifen und überwiegend als Mähwiese genutzt. Das Antragsgrundstück ist über eine parzellierte Zuwegung (Flurstück 876) bereits erschlossen. Die Zuwegung befindet sich im Eigentum der heutigen Eigentümergemeinschaft des ehem. Eichholzer Hofes. Der Antragsteller hat zwischenzeitlich für diese Zuwegung eine Zuwegungs- und Leitungsrechtbaulast erwirkt, die von allen Grundstücksmiteigentümern unterzeichnet wurde.

Das Antragsgrundstück ist städtebaulich als Baulücke im Siedlungsbestand zu beurteilen. Es liegt in zweiter Reihe hinter der Tankstelle Hornsche Straße 199 und ist westlich, südlich und östlich bereits von jeweils zweigeschossiger Wohnbebauung umgeben. Durch die Bebauungsplanänderung wird daher eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung für Wohnbebauung durch die Schließung einer Baulücke im Siedlungsbestand ermöglicht.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst nicht nur das Antragsgrundstück, sondern auch die benachbarten Grundstücke der Tankstelle, des ehemaligen Eichholzer Hofes und der (neu) entstandenen Bebauung Hornsche Straße 201a. Hier sollen die Festsetzungen (u. a. überbaubare Flächen, Firstrichtung) an die tatsächlich bereits realisierten baulichen Gegebenheiten angepasst werden.

Städtebaulich ist die Aktivierung der beantragten Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) ist die Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Gemäß § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch eine Bebauung der zuvor ungenutzten Fläche (Flurstück 875) kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und die bestehende innerörtliche technische Infrastruktur sinnvoll ausgenutzt werden.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Süd-Osten des Detmolder Stadtgebiets in zentraler Lage des Stadtteils Remmighausen.

Das Änderungsgebiet ist bis auf die Fläche des Flurstücks 875 bebaut (Tankstelle, zwei Mehrfamilienhäuser). Es steigt von der Hornschen Straße aus (ca. 145 m ü. NHN) leicht in südliche Richtung bis auf ca. 147 m ü. NHN an.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Hornschen Straße erschlossen.

Im Umfeld des Änderungsgebietes findet sich beidseitig entlang der Hornschen Straße eine Mischung auf Wohnbebauung und kleinteiligem Gewerbe (z. B. Fahrschule, Friseursalons, Apotheke, kleinere Gastronomiebetriebe, Supermarkt, Bäckerei, Kfz-Werkstatt, Laden für Tierbedarf). Südlich und westlich des Änderungsgebietes ist das Bild überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Es finden sich sowohl Einzel-, wie auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise wieder. Die Gebäude sind dabei überwiegend zwei- und dreigeschossig mit Satteldächern errichtet.

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 für das Änderungsgebiet gewährleistet werden.

Mit der geplanten Nachverdichtung im Siedlungsbestand soll der Bebauungsplan gemäß § 1 (6) BauGB folgende Belange insbesondere berücksichtigen:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- die Gestaltung des Ortsbildes

Hierzu bedient sich der Bebauungsplan der folgenden Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan 13-01 aus dem Jahr 1985 galt und gilt auch heute noch die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 – BauNVO 1977. Diese ältere Fassung der BauNVO soll auch für die aktuelle Bebauungsplanänderung gelten, um bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eine homogene Strukturanpassung der Nutzungen im Änderungsgebiet an die Umgebungsbebauung zu gewährleisten. Für das WA 1-Gebiet (= Grundstücke direkt an der Hornschen Straße) wird für die Art der baulichen Nutzung die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit sämtlichen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Mit der Zulässigkeit aller Nutzungsarten sollen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 neben der Wohnnutzung auch die nicht störenden Dienstleistungs-, Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen weiterhin ermöglicht werden, die –wie in Pkt. 6 „Situationsbeschreibung“ bereits erläutert– entlang der Hornschen Straße als Nutzungsmix bestandsprägend sind.

Für das in zweiter Reihe von der Hornschen Straße zurückliegende Antragsgrundstück Flurstück 875 (= WA 2-Gebiet) wird das Nutzungsspektrum des Allgemeinen Wohngebietes unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung und unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße sowie der Zufahrtssituation auf die Nutzungen mit einem direkten Gebietsbezug eingeschränkt. Zulässig sind somit nur:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Alle anderen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO werden ausgeschlossen.

Damit sollen gebietsfremde Ziel- und Quellverkehre sowie stärker lärmemittierende Nutzungen aus diesem deutlicher durch Wohnnutzung geprägten Teil des Plangebietes herausgehalten werden.

Im Antrag auf Bebauungsplanänderung ist für das Antragsgrundstück eine Wohnbebauung vorgesehen, die mit dieser Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung kompatibel ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Anzahl der Wohneinheiten

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden weitgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen (GRZ 0,4, GFZ 0,8, Verweis auf textliche Festsetzung zur Gebäudehöhe). Lediglich bei der Geschossigkeit wird für das WA 2-Gebiet (= Antragsgrundstück) eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt und nicht, wie bei den direkt an die Hornsche Straße grenzenden Grundstücken im WA 1-Gebiet, eine zwingende Zweigeschossigkeit. Die städtebauliche Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes 13-01 sieht für die Bebauung entlang der Hornschen Straße durchgängig eine zwingende Zweigeschossigkeit als straßenraumprägendes Struktur- und Gestaltungsmerkmal vor. Für die Hinterliegerbereiche und Nebenstraßen ist „nur noch“ eine Zwei- oder Eingeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt. In diese Systematik soll auch die geplante Neubebauung auf dem Antragsgrundstück „in zweiter Reihe“ eingeordnet werden, da sie nicht straßenraumprägend für die Hornsche Straße ist und dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität für die konkrete Bauausführung zugestanden werden soll.

Bauweise

Für das WA 2-Gebiet (= Antragsgrundstück) werden die zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um eine Anpassung insbesondere an die südlich angrenzende Umgebungsbebauung zu erzielen, die überwiegend durch Wohnbebauung in diesen Hausformen geprägt ist. Außerdem soll eine zu starke bauliche Verdichtung auf diesem Hinterliegergrundstück

vermieden werden. Die überbaubaren Flächen werden aus diesem Grund ebenfalls moderat dimensioniert, um unangemessen große Baukörper auszuschließen.

Im WA 1-Gebiet werden die überbaubaren Flächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan leicht verändert und an den heute realisierten Gebäudebestand angepasst. Erweiterungsmöglichkeiten werden hierbei nicht vorgesehen, da aufgrund der gebildeten Grundstücksgrenzen und der bereits im straßenzugewandten Vorgartenbereich vorhandenen notwendigen Stellplätze und Zufahrten eine bauliche Erweiterung überhaupt nur in den rückwärtigen Gartenbereich hinein möglich wäre. Diese südwestorientierten Gartenbereiche sollen aber, insbesondere auch wegen der Lärmbelastung durch die Hornsche Straße auf der nordöstlichen Grundstücksseite, als „grüne Ruhezone“ in einer mit den Umgebungsstrukturen (= aufgelockerte Wohnbebauung) vergleichbaren Größe erhalten werden.

Anzahl der Wohneinheiten

Im WA 2-Gebiet (= Antragsgrundstück) wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Diese dem südlichen städtebaulichen Umfeld entsprechende Limitierung gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter und der Grundstücksgröße sowie dem resultierenden Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung auf dem Antragsgrundstück. Eine derartige Beschränkung ist für das WA 1-Gebiet nicht vorgesehen, um den dortigen baulichen Bestand mit zwei Mehrfamilienhäusern und Tankstelle zu berücksichtigen.

7.3 Stellplätze und Garagen

Die textlichen Festsetzungen und die Maßgaben der nachrichtlichen Übernahme zu Stellplätzen und Garagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden für das Änderungsgebiet übernommen. Zusätzlich werden auf dem Antragsgrundstück und auf dem Grundstück der Tankstelle entsprechende Flächen für Garagen zeichnerisch festgesetzt, die bei einer baulichen Nutzung oder evtl. Umnutzung der Grundstücke erforderlich werden und an diesen Standorten der städtebaulichen Intention des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechen. Auf den Flurstücken 916 und 917 soll mit der zeichnerischen Festsetzung der bis heute realisierte Bestand an „Parkierungseinrichtungen“ planungsrechtlich nachvollzogen werden.

7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Antragsgrundstück ist über eine parzellierte Zuwegung (Flurstück 876) bereits erschlossen. Die Zuwegung befindet sich im Eigentum der heutigen Eigentümergemeinschaft des ehem. Eichholzer Hofes. Der Antragsteller hat zwischenzeitlich für diese Zuwegung eine Zuwegungs- und Leitungsrechtbaulast erwirkt, die von allen Grundstücksmiteigentümern unterzeichnet wurde. Mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird die Zuwegung auch planungsrechtlich abgesichert.

7.5 Anpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Naturnahe Gartengestaltung

Zur ökologischen Aufwertung und zur Durchgrünung des Siedlungsquartiers wird für den Fall der „Erstbebauung“ in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße die Anpflanzung eines einheimischen Laubbaumes bzw. von mindestens drei Laubsträuchern festgesetzt. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ergänzend festgesetzt, dass diese mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie zulässiger baulicher Anlagen (Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen sind. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die nichtüberbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Damit kann die Gartengestaltung in ökologischer und auch in klimatischer Hinsicht optimiert werden.

7.6 Gestalterische Aussagen

Die Neubebauung im Änderungsgebiet soll sich an der Gestaltung der Nachbarbebauung orientieren. Aus diesem Grund gelten die Festsetzungen und die nachrichtliche Übernahme (zu den Bau- und Gestaltungsvorschriften) des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch weiterhin.

7.7 Denkmalschutz

Im Änderungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler, denkmalwerten Objekte oder Bodendenkmale.

8 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich bis auf die Freifläche des Flurstücks 875 um eine bereits bebaute Fläche in einer integrierten Lage im Ortskern. Durch die mit diesem Änderungsverfahren ermöglichte Maßnahme der Innenentwicklung (= Nachverdichtung im Siedlungsbestand) wird einer städtebaulichen Entwicklung „auf der Grünen Wiese“ außerhalb der Ortslage vorgebeugt. Die integrierte Lage sorgt zudem dafür, dass die Nutzung eines PKW's für alltägliche Erledigungen entbehrlich wird. Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen des Grundbedarfs sind hier fußläufig erreichbar.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Das Änderungsgebiet wird über die Hornsche Straße erschlossen. Über das Flurstück 876 wird auch das Antragsgrundstück (Flurstück 875) erschlossen. Diese private Zuwegung/Erschließung ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und über eine Baulast abgesichert.

9.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücksflächen durch die zeichnerisch festgesetzten Garagenflächen und die weiterhin gültigen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu Garagen und Stellplätzen gesichert.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien Stadtbuslinie 702 und Regionalbuslinie 780 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle „Im Wiesengrund“ an der Hornschen Straße befindet sich keine 50 m vom Änderungsgebiet entfernt und wird von beiden Linien angefahren.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Änderungsgebiet ist über die vorhandenen Straßen und Fußwege zu erreichen. Entlang der Hornschen Straße führt ein Zweirichtungs-Radweg. Eine sichere Nutzung für Fußgänger und Radfahrer ist gewährleistet.

10 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung in Bezug auf Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Niederschlagswasserentsorgung, Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie Abfallbeseitigung ist in dem gesamten Änderungsgebiet gesichert.

10.1 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist vorhanden.

10.2 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser/Niederschlagswasser

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich kein erhöhter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten. Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über den öffentlichen Regenwasserkanal in der Hornschen Straße, der in die nördlich der Straße verlaufende Werre eingeleitet wird.

In der Zuwegung (Flurstück 876) zum Antragsgrundstück sind bereits private Regen-/Schmutzwasseranschlusskanäle verlegt.

10.4 Abfallbeseitigung

Die Baugrundstücke in dem Änderungsgebiet sind gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Detmold in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen. Die Mülltonnen des Antragsgrundstücks müssen am Abfuhrtag an der Hornschen Straße zur Abholung aufgestellt werden (Wegstrecke ca. 40 m).

11 Immissionsschutz

Das Umfeld sowie das Änderungsgebiet selbst sind durch nicht störende Nutzungen geprägt. Die von der geplanten Nutzung (WA) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus. Aus der Planung einer zusätzlichen Baumöglichkeit ergibt sich auch kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz bezogen auf Anlagen- bzw. Gewerbelärm.

Für die Tankstelle ergeben sich durch die sogen. „heranrückende Wohnbebauung“ keine neuen immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen. Im Zuge der letzten Umbaumaßnahmen der Tankstelle (Fahrbahnüberdachung und Waschhalle) ist ein entsprechendes Schallgutachten erstellt worden, in dem u. a. auch die benachbarte Wohnbebauung Plögerkamp 5a und Hornsche Straße 201 untersucht worden ist und zielgerichtete Schallschutzmaßnahmen für die Tankstelle verbindlich festgelegt worden sind. Die neue Wohnbebauung auf dem Antragsgrundstück Flurstück 875 wird die gleichen Abstände zu den Lärmquellen der Tankstelle einhalten wie die untersuchte Bestandsbebauung. Weiterhin ist zwischenzeitlich das Einfamilienwohnhaus Hornsche Straße 145 genehmigt und gebaut worden, das räumlich deutlich näher an der Tankstelle liegt, als die künftige Bebauung auf dem Antragsgrundstück.

Für das Antragsgrundstück ergibt sich auch kein Regelungsbedarf in Bezug auf den Verkehrslärm von der Hornschen Straße. Die durch das Land NRW im Zusammenhang mit der EU-Umgebungslärmrichtlinie für alle Kommunen zuletzt in 2018 erstellten Lärmkarten geben Auskunft über die Verkehrslärmbelastung entlang von Hauptverkehrsstraßen mit einem entsprechend hohen jährlichen Verkehrsaufkommen. Eine solche Lärmkarte liegt auch für die Hornsche Straße

vor. Die Auswertung zeigt, dass für das Antragsgrundstück (Flurstück 875) in „zweiter Reihe“ sämtliche Orientierungs-/Richt- und Grenzwerte für ein WA-Gebiet sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Für die bestehende Bebauung direkt an der Hornschen Straße werden diese Lärmwerte jedoch z. T. erheblich überschritten, diese WA-Grundstücke sind somit vorbelastet. Durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung kommt es in diesem Bereich allerdings zu keiner planbedingten Erhöhung der Lärmimmissionen des Straßenverkehrs. Daher sind hier straßenbezogene Lärmschutzbelange auch nicht in die Abwägung dieser Bebauungsplanänderung einzubeziehen. Es besteht insgesamt kein Bedarf für immissionsschutzrelevante Regelungen in der Bebauungsplanänderung.

Gleichwohl wird in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis zum Thema Immissionsschutz aufgenommen. Hier wird sowohl auf die Vorbelastung der Bauflächen im WA 1 – Gebiet durch den Straßenverkehrslärm der Hornschen Straße als auch auf die Notwendigkeit im WA 2 – Gebiet zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit einer Bebauung mit der Tankstelle hingewiesen. Die entsprechenden auf den jeweiligen Einzelfall abgestellten Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vom Bauherrn zu erbringen.

12 Ablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Änderungsgebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung soll auf ein dem Nutzungszweck angemessenes Maß begrenzt werden. Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl auf das Maß von 0,4 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan soll eine wohngebietstypische und umfeldverträgliche Verdichtung gewährleisten. Die Planung leistet einen Beitrag zum Planungsziel der Stadt Detmold, keine Neuausweisungen von Wohngebieten „auf der grünen Wiese“ durchzuführen, sondern eine wohnbauliche Entwicklung vornehmlich im Innenbereich vorzusehen. Das Plangebiet entspricht dieser Zielsetzung vollumfänglich, indem es in innerstädtischer Lage ein großes Potenzial für die Nachverdichtung bietet.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Bis auf das Flurstück 875 ist das Änderungsgebiet bereits bebaut.

12.4 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.

12.5 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Änderungsgebietes verzeichnet.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat eine bereits ältere Anfrage der Stadt Detmold auf Luftbildauswertung für das Grundstück der Tankstelle (Hornsche Straße 199) mit Schreiben vom 24.09.2010 und die aktuelle Anfrage der Stadt Detmold für das restliche Änderungsgebiet mit Schreiben vom 07.01.2021 beantwortet. In beiden Fällen

gab es keine in den Luftbildern erkennbaren Belastungen und daher auch keine Erforderlichkeit für Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen.

Aus diesem Grund wird vorsorglich folgender Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

„Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 05231/977-535) oder Polizei (Tel.: 05231/6090) zu verständigen.“

13 Umweltbelange

Das Änderungsgebiet erfüllt gemäß § 13a BauGB die Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB ist daher nicht notwendig. Es ergibt sich aufgrund der geringen Größe der hier zulässigen Grundfläche auch keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Jedoch ist zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima) ausgeschlossen werden kann.

Tiere und Pflanzen

Bei dem Flurstück 875 mit einer Größe von 880 m² handelt es sich um eine intensiv gepflegte Rasenfläche ohne Baum- und Strauchbestand. Das Umfeld ist mit der stark befahrenen Hornschen Straße, der direkt angrenzenden Tankstelle und der Wohnbebauung urban geprägt. Dadurch übernimmt das Änderungsgebiet keine nennenswerten Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Es ist zu erwarten, dass insbesondere Arten der besiedelten Bereiche (Ubiquisten) hier vorkommen. Die Empfindlichkeit gegenüber Standortveränderungen wird auf Grund der hohen Vorbelastung und der geringen bioökologischen Wertigkeit insgesamt als sehr gering bewertet.

Fläche und Boden

Gem. § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit der geplanten Bebauung des Flurstücks 875 wird der baulichen Nachverdichtung des Innenbereichs entsprochen. Notwendige Bodenversiegelungen durch Überbauung sind unvermeidbar. Um Bodenverdichtungen so gering wie möglich zu halten, ist der Einsatz von Baufahrzeugen auf das Notwendigste zu reduzieren.

Wasser

Im Änderungsgebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im Nordosten verläuft die Werre (Gewässer Nr. 210) in ca. 100 m Entfernung. Mit ihrer linearen Gewässerstruktur, den ca. 2,00 m steil abfallenden Ufern und mit standortgerechten Gehölzen bestandenen Böschungen, wird sie als ein natürlicher Gewässerlauf eingestuft.

Gemäß § 1 WHG sind nachteilige Beeinträchtigungen des Wassers zu vermeiden, um gemäß dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz eine möglichst nachhaltige Entwicklung des Schutzgutes zu gewährleisten. Durch die geplante bauliche Maßnahme erfahren Oberflächen-

und Grundwasser keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist aufgrund des Grundwasser-Flurabstandes (ca. 2,5 – 3,0 m) und der überwiegend bindigen Deckschicht als gering zu bewerten.

Luft und Klima

Das Klimagutachten der Stadt Detmold (GEONET, 1999) weist das Änderungsgebiet als Siedlungsraum, mit geringen immissions- und lufthygienischen Belastungen aus. Durch die geplante Bebauung entstehen keine zusätzlichen Emissionen, die klimaökologische Minderungsmaßnahmen für den gering belasteten Siedlungs- und Straßenraum erfordern.

Orts- und Landschaftsbild

Landschaftsbildbelange sind hier nicht betroffen, da es sich um eine überwiegend bebaute innerörtliche Fläche handelt. Das unbebaute Antragsgrundstück hat als kleine Baulücke in zweiter Reihe hinter der Tankstelle auch keine prägende Wirkung für das Ortsbild, sondern wird nur von der direkt angrenzenden Nachbarbebauung „wahrgenommen“.

Fazit:

Mit der Bebauungsplanänderung werden bis auf die unvermeidlichen Bodenversiegelungen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die genannten Schutzgüter erwartet.

Eingriffsregelung

Auf der Grundlage des § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist auszuschließen, dass

- wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) als auch dass
- wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote) (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG).

Um zu prüfen, ob Verbotstatbestände vorliegen, wurde gem. der Handlungsempfehlung des Landes NRW zum Artenschutz in der Bauleitplanung im Rahmen der Umweltprüfung eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Hierbei wurde in einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können (ASP, Stu-

fe 1). Gemäß § 44 (5) BNatSchG bezieht sich die Prüfung auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Für Nordrhein-Westfalen hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl an streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten vorgegeben, die als „planungsrelevante Arten“ bei artenschutzrechtlichen Prüfungen zu betrachten sind.

Neben eigenen Begehungen wurden die Fachinformationssysteme der LANUV und des LINFOS ausgewertet. Die LANUV hat über das Vorkommen planungsrelevanter Arten in der Region Messtischblätter herausgegeben. Im Messtischblatt 40193 Detmold werden für den Lebensraumtyp „Gärten, Parks, Siedlungsbrachen“ 11 Fledermausarten und 18 Vogelarten sowie der Kammmolch aufgeführt. Im von der LANUV geführten Biotopkataster NRW sowie im Fundortkataster ist das Änderungsgebiet nicht enthalten. Das Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt.

Fledermäuse

Abendsegler, Kleinabendsegler und Wasserfledermaus. Bei diesen Fledermausarten handelt es sich um Waldfledermäuse. Sie nutzen Baumhöhlen potenziell als Sommer- und Winterquartier. Ihre Jagdbereiche befinden sich über Freiflächen, an Waldrändern sowie anderen Gehölzstrukturen. Der Erhaltungszustand in NRW wird bis auf den Kleinabendsegler, der in NRW auf der Vorwarnliste steht, für alle Arten als günstig eingestuft.

Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus, Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus sind Gebäudefledermäuse, die als Wohnquartier Hohlräume und Spalten an und in Gebäuden sowie Stollen bzw. Eis- und Bierkeller nutzt. Sie jagen in offenen und halboffenen Landschaften und entlang Wasserflächen. Bis auf das Große Mausohr, das in NRW als stark gefährdet eingestuft wird, ist der Erhaltungszustand der übrigen Arten günstig.

Vögel

Bluthänfling, Eisvogel, Feldsperling, Girlitz, Habicht, Kleinspecht, Kuckuck, Mehlschwalbe, Nachtigall, Rauchschwalbe, Saatkrähe, Schleiereule, Sperber, Star, Turmfalke, Turteltaube, Waldkauz und Waldohreule. Aufgrund der Habitatstrukturen und der geringen Flächenausdehnung stellt das Änderungsgebiet keinen essenziellen Lebens-, Nahrungs- und Jagdraum für die genannten Vogelarten dar. Erhebliche Beeinträchtigungen von Populationen sind nicht zu erwarten.

Bei den Begehungen konnten keine der genannten planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten gesichtet bzw. nachgewiesen werden. Die Rasenfläche stellt kein essenzielles Lebens- und Nahrungshabitat dar. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Zusammenfassend wird festgestellt, dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bezogen auf potenziell betroffene planungsrelevante Artengruppen Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

14 Erschließungskosten

Für die Stadt Detmold ergeben sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung auf dem Antragsgrundstück keine Erschließungskosten. Die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und privatrechtlich sowie öffentlich-rechtlich abgesichert.

Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen.

15 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca. 0,55 ha	100,0 %
-----------------	-------------	---------

Wohnbaufläche (incl. Fläche für Geh-, Fahr-, Leitungsrecht)	ca. 0,55 ha	100,0 %
--	-------------	---------

16 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind aufgrund der privaten Projektentwicklung nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, im November 2021