

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
17-13 „WATERHOF“
4. ÄNDERUNG

Begründung zum Bebauungsplan 17-13 „Waterhof“, 4. Änderung

Ortsteil: Heiligenkirchen
Änderungsgebiet: Zwischen der Paderborner Straße, der Königstraße und dem Fußweg Königstraße

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die Königstraße,
im Südwesten durch die Paderborner Straße,
und im Südosten durch die Königstraße und den Fußweg Königstraße.

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

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2007

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 25.02.2008 bis 28.03.2008

Bürgeranhörung am 28.02.2008

Entwurfsbeschluss vom 11.06.2008

Entwurfsoffenlegung vom 30.06.2008 bis 08.08.2008

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

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,68 ha große Plangebiet "Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr" dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet im Norden an Wohnbaufläche, im Süden an Verkehrsfläche und Wohnbaufläche, im Osten an Verkehrsfläche und im Westen an Wohnbaufläche.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Das Feuerwehrgerätehaus wird für Feuerwehrzwecke nicht mehr benötigt und steht leer. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit einer städtebaulich verträglichen Revitalisierung der Brachfläche. Um eine sinnvolle Nachnutzung zu ermöglichen, soll die jetzige Gemeinbedarfsfläche in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Süden des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden und im Westen durch Wohnbebauung und im Süden und Osten in erster Linie durch die stark frequentierte Paderborner Straße geprägt. Im Änderungsgebiet befindet sich das Feuerwehrgerätehaus Heiligenkirchen, ein in städtischem Eigentum befindliches Wohnhaus, ein Spielplatz und ein Gewerbebetrieb. Es fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 162,0 m ü. NHN auf ca. 155,8 m ü. NHN ab.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Paderborner Straße und der Königstraße erschlossen.

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.

7.9 Gestalterische Aussagen

Die Festsetzungen zu Webeanlagen orientieren sich im Wesentlichen an den örtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück und seiner näheren Umgebung.

Zur Eingrünung des Grundstücks werden entlang der Paderborner Straße und der Königstraße Pflanzstreifen festgesetzt. Dadurch werden die in südlicher Richtung an der Paderborner Straße bereits vorhandenen Pflanzstreifen fortgesetzt. Diese vorhandenen Pflanzstreifen sind mit Bäumen bepflanzt. Dieses wird durch die Festsetzung der 3 bereits vorhandenen Bäume und Festsetzung von Anpflanzung zweier neuer Bäume fortgeschrieben.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Der Änderungsbereich wird zurzeit durch zwei Einfahrten von der stark frequentierten Paderborner Straße erschlossen. Bei Nutzungsänderung, insbesondere bei Erhöhung der PKW-Frequenz, soll das Areal über die Königstraße erschlossen werden.

8.2 Stellplätze

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen hinter den festgesetzten Pflanzstreifen angeordnet werden. Dadurch wird innerhalb der Baugrenze größtmögliche Flexibilität erreicht.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien 701 und 782 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächsten Haltepunkte sind „Kirchstraße“ und „Heiligenkirchen Mitte“.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und die öffentlichen Abwasseranlagen der Stadt Detmold mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Löschwasser kann mit 1.600 l/min (192 m³/2h) durch das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

9.2 Regenwasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen.

Es sollen Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, zum Waschen bzw. betriebsbedingten Einsatz angestrebt werden. Mit der Anlage einer Zisternengröße von 30 l/qm Dachfläche kann im Planungsgebiet ein Deckungsgrad des Verbrauchs an ersetzbarem Trinkwasser von 70 - 90 % erreicht werden.

Die überschüssigen Niederschlagswassermengen sind in die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Eine Versickerung ist aufgrund der hydro-geologischen Bodenverhältnisse nicht möglich.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Versorgung des Gebiets ist sichergestellt.

9.4 Abfallbeseitigung

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

11 Immissionsschutz

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

Auf die im Änderungsgebiet geplanten aber auch auf die bestehenden Nutzungen wirken Lärmimmissionen ein. Diese werden durch den Kfz-Verkehr auf der Paderborner Straße L 937 ausgelöst.

Grundsätzlich sind unterschiedliche Nutzungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Wo unverträgliche Nutzungen aufeinander stoßen, kann nicht nach diesem Trennungsgrundsatz verfahren werden. Das Wort „soweit“ ist auch nicht räumlich, sondern als Relativierung des Möglichen zu verstehen. Sind Immissionskonflikte infolge gewachsener Strukturen nicht zu lösen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Je unabweisbarer sich die besondere Situation des Vorhabens zeigt, etwa durch Ortsgebundenheit, desto höher wird der Schwellenwert für die Unzumutbarkeit anzusetzen sein.

Ebenso kann bei der Beurteilung der jeweiligen Planungssituation die plangegebene Vorbelastung von Bedeutung sein. Sie kann zugunsten des Verkehrsweges dann zu berücksichtigen sein, wenn die Ortsüblichkeit und die Frage bedeutsam ist, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

11.1 Straßenverkehrslärm

Die errechneten Immissionswerte für die vorhandene Bebauung und geplante Bebauungserweiterung entlang der „Paderborner Straße“ betragen:

Außenwohnflächen:

tags: $\leq 66 \text{ dB(A)}$

Obergeschosse:

tags: $\leq 68 \text{ dB(A)}$

nachts: $\leq 61 \text{ dB(A)}$

In der Bauleitplanung kommt zur Beurteilung von Geräusch-Situationen die DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Wohnbebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten bei der Beurteilung von Verkehrslärm für Mischgebiete:

		MI
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	60 dB (A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	50 dB (A).

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Dort werden folgende Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete genannt:

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	64 dB (A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	54 dB (A).

Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage der Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Wohnungen zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als obere Grenze des Abwägungsspielraumes für Verkehrslärm angesehen werden. Bei darüber hinausgehenden Belastungen sind daher Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

In der Regel orientieren sich die planenden Gemeinden an der DIN 18005 und die Baulastträger von Straßen an der 16. BImSchV.

Die oben genannten Orientierungs-/Grenzwerte haben – für Abwägungsverfahren wie dem vorliegenden – keine normative Bedeutung; d.h., sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen" und die Grenzwerte der 16. BImSchV entsprechend der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. § 1 (5) BauGB.

Die Orientierungswerte DIN 18005, Beiblatt 1 und die Grenzwerte der 16. BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der "enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle" liegen.

Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrs-Geräusche definiert. Sie beträgt für Mischgebiete 72/62 dB(A) tags/nachts. Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Mögliche Schallschutzmaßnahmen reichen von der Errichtung abschirmender Bauwerke (z. B. Lärmschutzwände), der Herstellung eines größeren Abstandes zwischen Lärmquelle und Immissionsort bis zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen oder speziellen Bauformen der Wohnhäuser.

Unabhängig von der Lärmart, ist bei der Wahl der Lärmschutzmaßnahmen die folgende Vorgehensweise zu wählen:

1. Es sollten zuerst Schallschutzmaßnahmen an der Quelle ergriffen werden, um den Lärm von vornherein aus dem Plangebiet fernzuhalten. Hier eignet sich vor allem die Abschirmung der Geräusche durch Lärmschutzbauwerke, aber auch ggf. durch einen größeren Abstand.
2. Werden die Orientierungswerte dennoch nicht eingehalten, so sind passive Schallschutzmaßnahmen zu erwägen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) die Festsetzung zwingend wird, um Schutzansprüche gegenüber dem Baulastträger des Verkehrsweges zu vermeiden.

Auf eine Festsetzung von Nutzungen, die weniger schutzbedürftig sind (z. B. in Gewerbegebieten), wurde bewusst verzichtet, um mögliche Nutzungen, die dort zulässig wären, die aber städtebaulich unerwünscht sind, grundsätzlich auszuschließen. Hierdurch soll vermieden werden, dass weitere Lärmquellen durch Gewerbenutzungen und Verkehr in das Gebiet gelangen.

Maßnahmen

Aufgrund der zuvor gemachten Ausführungen sowie der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulicher Erwägungen

- Weiterführung einer Straßenrandbebauung (teilweise mit Pflanzstreifen) entlang der Paderborner Straße
- keine Ortsbildbeeinträchtigung durch Lärmschutzwälle oder -wände

sind gegen die Verkehrsgeräusche nur passive Maßnahmen an den Wohngebäuden bzw. gewerblich genutzten Gebäuden möglich.

Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäude-seiten angeordnet werden.

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.

Innerhalb von Gebäuden gehen die Richtlinien und Verordnungen von maximalen Innenlärmpegeln von 40/30 dB(A) (tags/nachts) in Aufenthaltsräumen bzw. 45 dB(A) (tags) in Kommunikations- und Arbeitsräumen aus; diese Werte gelten als Idealwerte. Der Einhaltung der Innengeräuschpegel in den zu schützenden Räumen kommt insofern eine besondere Bedeutung zu. Bei höheren Geräuschpegeln müssen bauliche Vorkehrungen getroffen werden. Daher sind bei allen

Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Daher wird für Gebäudeseiten, die einer höheren Belastung als 60/50 dB(A) tags/nachts (= Mischgebietswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1) ausgesetzt sind, passiver Schallschutz empfohlen. Dies gilt bis zu Geräuschpegeln von 64/54 dB (A) tags/nachts (= Mischgebietswerte der 16. BImSchV). Bei höheren Pegeln als den letztgenannten wird Schallschutz festgesetzt.

Bestandteil des Wohnens ist auch die Benutzung von Außenwohnanlagen (Terrassen und Balkonen); eine normale Unterhaltung muss hier möglich sein. Hierzu gilt eine Lärmkulisse von 55 dB(A) als akzeptabel. Die ebenfalls der Wohnnutzung zuzuordnenden Gartenflächen sollten auf den straßenabgewandten Seiten liegen. Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum, z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen. Eine Lärmabschottung ist darüber hinaus durch Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und/oder einer 1,80 m hohen Mauer innerhalb der überbaubaren Fläche möglich.

11.2 Schlussbemerkung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht, sie kann jedoch auch nicht verbessert werden. Die im Bereich des Änderungsgebietes neu festgesetzten Bauflächen sind vorbelastet.

Im Plan wird auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen. Nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB sind die vom Verkehrslärm vorbelasteten Bereiche kenntlich gemacht. Dies dient der Unterrichtung der vom B-Plan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich. Damit soll herausgestellt werden, dass die zukünftigen Bewohner in den vorbelasteten Bereichen zur Duldung der Vorbelastung gleichermaßen verpflichtet sind wie die bereits Ansässigen.

Den Belangen des Immissionsschutzes ist somit im umfassenden Maße Rechnung getragen.

Das gesamte Lärmschutzgutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und Kampfmittelbelastungen

Laut Kampfmittelkarte der Bezirksregierung Arnsberg sind für das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Bei dem Flurstück 749 handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche. Das Flurstück ist der Altstandort einer ehemaligen Tankstelle. Der vorhandene Grundwasserschaden ist im Jahr 2007 sa-

niert worden. Mögliche darüber hinausgehende Schäden können nicht ausgeschlossen werden. Über notwendig werdende, nähere Untersuchungen und damit verbundene Nutzungseinschränkungen muss im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Durch die Umnutzung des brach liegenden Feuerwehrgerätehauses wird keine weitere Versiegelung ermöglicht. Es werden versiegelte Flächen zur Widernutzung in Anspruch genommen.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Es werden keine schutzwürdigen Böden in Anspruch genommen.

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.

13 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Die Bebauungsplanänderung hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Deshalb wird auf einen Umweltbericht verzichtet. Das Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

14 Erschließungskosten

Für das Änderungsgebiet sind keine Erschließungskosten zu erwarten.

15 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 0,68 ha	~ 100,0 %
Mischbaufläche	ca. 0,45 ha	~ 66 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,14 ha	~ 22 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,08 ha	~ 12 %

16 Bodenordnung

Ein großer Teil der im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.