

## Begründung

-----

### zum Bebauungsplan

Nr. 18-03 "Theodor-Heuss-Straße/Neue Wiese", 5. Änderung  
Ortsteil Hiddesen  
Änderungsgebiet: zwischen Obere Straße und Neue Wiese

#### 1.) Verfahrensdaten

-----

Der Rat der Stadt Detmold hat am 24.09.1992 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes 18-03 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 26.10. - 27.11.1992.

Die 1. Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 13.09. - 11.10.19, die 2. Offenlegung vom 21.03. - 21.04.94 statt.

#### 2.) Anlaß und Ziel für die 5. Änderung des Bebauungsplanes

-----

Der Bebauungsplan 18-03 stammte ursprünglich aus den 60iger Jahren und wurde seinerzeit von der selbständigen Gemeinde Hiddesen aufgestellt. Der heute rechtskräftige Bebauungsplan für dieses Gebiet stammt aus dem Jahre 1973/1974. Man war damals von einer großzügigen Straßenbreite mit Parkbuchten ausgegangen. Auch die Kurvenradien entsprachen der damaligen Vorstellung von zügigem und fließendem Verkehr. Um alle Anlieger, die durch neue Straßen erschlossen werden sollten, gleichmäßig und gerecht zu belasten, war vorgesehen, die Straße ungefähr mittig über die angrenzenden Parzellen zu legen. Dabei sollte der vorhandene Graben verrohrt werden, da er bislang zur Aufnahme des Oberflächenwassers und vor allem zur Aufnahme des Wasser aus den Dreikammerklärgruben diente. Durch den Bau einer Misch- oder Schmutzwasserkanalisation würde damit der Hauptteil des Wassers dem Graben entzogen werden. Diese ursprüngliche Konzeption läßt sich heute nicht mehr verwirklichen, da der vorhandene Graben als namenloses Gewässer nicht verrohrt werden darf. (Antrag der Stadt Detmold an die Untere Wasserbehörde und deren Schreiben vom 09.10.1991, 04.03.1992 und 06.01.1993. Die Untere Wasserbehörde sieht keine rechtliche Möglichkeit ein Planfeststellungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz zur Aufhebung des Gewässers Nr. 80 durchzuführen).

Bislang sind in dem Gebiet auf Grundlage des Bebauungsplanes über private Erschließungsanlagen verschiedene Bauwünsche realisiert worden. Darüberhinaus liegen der Stadt Detmold verschiedene Bauwünsche vor, die zur Zeit nicht realisiert werden können, da es an der Erschließung ( gem. B-Plan) mangelt. Um diesem Umstand abzuhelpfen, ist beabsichtigt, die Erschließung aller gewünschten Grundstücke sicher zustellen bei Erhalt des namenlosen Gewässers Nr. 80. Wenn die Erschließung durchgeführt wird, können in diesem Änderungsgebiet ca. 20 - 30 Wohneinheiten realisiert werden. Bei dem erhöhten Wohnungsbedarf, der in Detmold besteht (s. Zweckentfremdungsverordnung und Nachfragequantitäten nach Wohnungen i. d. Verwaltung), wird vom § 2 BauGB Maßnahmengesetz Gebrauch gemacht.

Durch die notwendigen Umplanungen der Erschließungsanlagen, die dem Erhalt des Gewässers Nr. 80 dienen, werden einzelne Eigentümer härter oder weniger stark von den Eingriffen durch die Straßenplanung berührt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Offenlegungen sind die unterschiedlichen Interessenstandpunkte, hier Erhalt des namenlosen Gewässers und der bisherigen ruhigen Lage, dort bislang nicht realisierte Bauwünsche, offen zutage getreten. Der vorliegende, überarbeitete Entwurf versucht die unterschiedlichen Interessenlagen in Einklang zu bringen.

### 3.) Inhalt des Bebauungsplanes

-----

#### 3.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung

-----

Das gesamte Änderungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um den Charakter des Baugebietes zu erhalten sind die in § 4 (3) Nr. 1-6 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um einen bislang nur an wenigen Stellen bebauten Innenbereich. Um mit der angestrebten Nachverdichtung dieses Innenbereiches eine gewisse Einheitlichkeit zu erreichen bei sehr unterschiedlicher Grundstücksgröße ist davon abgesehen worden, das Maß der baulichen Nutzung durch Verhältniszahlen zu beschreiben. In diesem Fall ist vielmehr eine einheitliche maximal überbaubare Grundfläche von 170 qm festgesetzt worden sowie eine Geschoßfläche von maximal 240 qm bei einer maximal zulässigen Geschoßzahl von 2 Geschossen. Damit wird sichergestellt, daß im Verhältnis der Nachbargrundstücke zueinander keine überdimensionierten Bauten errichtet werden können. Durch die weiteren Festsetzungen von Satteldach, der Firsthöhe und der Dachneigung, soll dieses Anliegen unterstützt werden, um eine gewisse Homogenität zu erreichen und trotzdem dem einzelnen Grundstücksbesitzer eine möglichst große Freiheit des Bauens zu überlassen. Da die zulässige Geschoßfläche sehr großzügig festgesetzt worden ist, ist von den Möglichkeiten des § 20 (3) Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht worden, durch textliche Festsetzungen festzusetzen, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen vollständig auf die Geschoßfläche anzurechnen sind. Dies soll verhindern, daß bei voller Ausnutzung der maximal zulässigen Geschoßfläche in zwei Geschossen zusätzlich noch ein Dachgeschoß ausgebaut wird, ohne daß dies auf die Geschoßfläche angerechnet würde. Dies würde im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken, die ggfs. kleiner sind und deswegen die maximale Geschoßfläche evtl. nicht ausnutzen, zu bodenrechtlich nicht erwünschten Spannungen führen.

### 3.2.) Bauweise

-----

Mit der Festsetzung offener Bauweise und dem Zusatz nur Einzel- oder Doppelhäuser soll eine aufgelockerte Bebauung, wie sie in der Nachbarschaft bereits besteht, auch für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes gesichert werden. Mit der zusätzlichen Festsetzung Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden dürfen, soll verhindert werden, daß die sonst in der offenen Bauweise zulässigen 50 m Gebäudelänge bei Hausgruppen erreicht werden, da dieses sich nicht in die bestehende Umgebung einfügen würde.

Aus Gründen eines einheitlicheren städtebaulichen Erscheinungsbildes sind Hauptfirstrichtungen bzw. Stellungen der Gebäude festgesetzt worden. Hierdurch wird der städtebaulich unerwünschte Wechsel von Giebel- und traufenständigen Gebäuden verhindert.

### 3.3.) Verkehrsflächen

-----

Im Rahmen der 1. Offenlegung wurde erkennbar, daß der Entwurf, betreffs des namenlosen Gewässers, den Anforderungen der unteren Wasserbehörde nicht genügt.

Die Forderung möglichst wenig offenes Gewässer zu verrohren, wurde im überarbeiteten Entwurf berücksichtigt.

Das Erschließungssystem ist auf zwei öffentliche Stichstraßen mit Wendemöglichkeit am Ende reduziert worden. Diese erschließen das östliche und das nord-westliche Änderungsgebiet. Die übrigen Planbereiche werden über private Wege, die als wasserdurchlässige Flächen erstellt werden müssen, erschlossen. (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte). Nördlich des namenlosen Gewässers ist in einem Teilabschnitt ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt worden, um die für die Kanalerschließung und sonstige Versorgungsleitungen erforderlichen Flächen entsprechend abzusichern und um eine fußläufige Verbindung im Innenbereich zwischen dem westlichen und östlichen Siedlungsbereich zu ermöglichen. Das genannte Leitungsrecht wird im Westen des Plangebietes entsprechend weitergeführt. Eine sparsamere Erschließung als die festgesetzte ist nicht mehr vertretbar.

### 3.4.) Natur und Landschaft

-----

Durch die festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der bisher noch nicht berücksichtigt worden ist. Nach § 5a Abs. 1 LG NW wird bei Bebauungsplänen, die vor 1980 in Kraft getreten sind, davon ausgegangen, daß die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung noch keine Anwendung gefunden hat. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Verkehrsflächen hat ergeben, daß der Eingriff durch die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mehr als ausgeglichen werden kann (s. Tabelle).

Entlang des Gewässers ist in der Regel beidseitig ein mindestens 2,50 m bis 5 m breiter Streifen festgesetzt für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, in dem diese realisiert werden sollen. Dieser Randbereich, der bislang schon in Teilbereichen mit Weiden und anderen Ufergehölzen bestanden ist, soll als Uferrandstreifen einer natürlichen Sukzession folgen. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Erschließungsstraßen ermöglichen eine ausreichende Realisierung entsprechender Maßnahmen in den Flächen für Natur und Landschaft.

Innerhalb dieses engen Änderungsgebietes im Innern eines Siedlungsbereiches stehen keine weiteren Flächen zur Verfügung, die für Ausgleich oder Ersatzmaßnahmen herangezogen werden können, da dies sonst unweigerlich zulasten von Wohnbauflächen gehen würde. Gerade dieser Änderungsbereich ist aber beschlossen worden - unter der Prämisse - möglichst kurzfristig Wohnbauland bereitzustellen, um die herrschende Wohnungsnot in Detmold zu lindern. Desweiteren kann festgestellt werden, daß durch die Änderung des B-Plans keine neuen überbaubaren Flächen ausgewiesen werden, die über das bestehende Maß der baulichen Nutzung hinausgehen. Es findet also ausschließlich eine städtebauliche Neustrukturierung von Bauflächen statt. Die Änderung weist nicht mehr Freiflächen zum Zwecke der Bebauung aus, als auch schon der gültige B-Plan.

Wäre der bisher rechtskräftige Bebauungsplan rechtlich unwirksam, würde die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen, wonach eine bauliche Auffüllung im Planbereich möglich wäre. Gemäß § 8a Absatz (6) Bundesnaturschutzgesetz sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriff anzusehen. Da es sich in diesem Fall um die Verdichtung eines vorhandenen Ortsteils handelt, wird der Ausweisung von Wohnbauflächen der Vorrang gegenüber der Anweisung weiterer Ausgleichsflächen eingeräumt.

Vor diesem Hintergrund führt die Abwägung der Belange, die in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch aufgeführt sind, zur Entscheidung, gegenüber dem Landschafts- und Naturschutz die Belange zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung vorzuziehen, nicht zuletzt auch deshalb, weil eine bauliche Verdichtung im Innern eines Siedlungsbereiches wie im vorliegenden Fall, gerade aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sinnvoller ist, als eine Ausweitung des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft.

# Tabelle

## Ermittlung des Kompensationsumfanges in der Bauleitplanung

Nutzungstypen (NT)	Funktionswertbestimmung			Gesamtwert vor Realisierung			Gesamtwert nach Realisierung		
	a) Biopotwert	b) * Situationsstimmtheit	c) **** Funktionswert des Biotopes a)+b)	d) Fläche m²	e) Gesamtwert des Biotopes c) x d)	f) Flächengröße m²	g) ** Beeinträchtigungsfaktor	h) Gesamtwert des Biotopes c) x f) x g)	
1 Wald/Feldgehölz/Gebüsch mit Standortgerechten/heimischen Arten	1								
2 Wald/Feldgeh. mit Überw. fremdländ./gebietsfremd. Arten	6								
3 Reifer Garten/Parkanl., Naturn. Gewässer	5	1	6	0	0	1260	1	7560	
4 Grünanlage	4								
5 Wirtschaftsgrünland, Gartenfläche	3	0	3	1260	3780	0	1	0	
6 Acker/Sport-Zierrasen, naturf. Gewässer	2								
7 Mäßig versiegelte Fläche	1	0	1	325	325	325	1	325	
8 Versiegelte Fläche	0	0	0	300	0	300	1	0	
Sumpfen					4105			7885	
								3780	
								Summe e) - Summe h) =	

\* Zuschlag je 0,5 bei besonderer Bedeutung für den Biotopverbund und für das Landschaftsbild  
 \*\* Faktor 1,0 keine Wertminderung  
 \*\*\* Wertminderung in Wertpunkten (Ausgleich durch zusätzliche Landschaftspflegerische Maßnahmen).  
 \*\*\*\* Wert wird auch für die Neuplanung übernommen, wenn NT erhalten bleibt  
 Zur Bewertung der im B-Plan festgesetzten NT siehe Anlage zu Tabelle 1