

Begründung zum B-Plan Nr. 20-03, 1. Änderung "In den Bente"

Detmold, Ortsteil Pivitsheide VH

Änderungsgebiet: südlich der Hebbelstraße und westlich der
Tennishalle

Gliederung

-
1. Grundlagen und Gebietsabrenzungen
 - 1.1 Verfahrensablauf
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
 3. Zustand des Plangebietes und dessen Umgebung
 4. Städtebauliches Nutzungskonzept
 5. Grünordnung
 6. Erschließung
 7. Ver- und Entsorgung
 8. Altlasten
 9. Schallimmissionen
 10. Baugestaltung

1. Grundlagen und Gebietsabrenzung

1.1. Verfahrensablauf

- 23.02.89 Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung des
 Bebauungsplanes
- 07.08.89 - 08.09.89 frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung
 der Träger öffentlicher Belange

Unterbrechung der Planung wegen eines Ratsbeschlusses, daß Planungen zur Schaffung von Wohnungsbaumaßnahmen vorrangige Priorität haben sollten.

- 20.11.90 Beschluß des Planungsausschusses, die Planung
 weiterzuführen.

- Juli 1991 Entwurfsvorlage wird nicht in den Gremien
 behandelt, weil beabsichtigt wird, im Bereich
 des Bolzplatzes vor der Tennishalle einen
 Kindergarten zu bauen.

- 27.11.91 Beschluß im Ausschuß für Jugend und Sport den
 Kindergarten im Bebauungsplan festzusetzen.

- 21.05.92 Entwurfsbeschluß des Rates.

- 21.07.92 - 21.08.92 Offenlegung des Bebauungsplanes und Be-
 teiligung der Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund der Anregungen und Bedenken, die während der Offenlegung eingegangen sind, ist ein erneuter Beschluß über den abgeänderten Entwurf und eine 2. Offenlegung erforderlich geworden.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes der 1. Änderung wird begrenzt

im Norden durch die Hebbelstraße

im Westen durch das namenlose Gewässer Nr. 6

im Süden durch das namenlose Gewässer Nr. 4 und
die Südseiten der Flurstücke 881 und 1545

im Osten durch den Grünstreifen (einschl.) entlang des vorhandenen Weges zwischen Hebbelstraße und der Straße
In den Bente.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches wird durch Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im östlichen Teilbereich als Grünfläche/Tennisanlage und im westlichen Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf/Schule ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Entsprechend der beabsichtigten verbindlichen Bauleitplanung soll entlang der Hebbelstraße zur Abrundung der dort vorhandenen Bauzeile ein Streifen als WA-Gebiet ausgewiesen werden. Die nördlich der vorhandenen Tennishalle gelegene Fläche wird bis an die Hebbelstraße als Fläche für Gemeinbedarf/Kindergarten festgesetzt. Die vorhandene Grünfläche wird nach Westen um ca. 50 m als Grünfläche erweitert, daran westlich anschließend wird ein ca. 50 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist.

- a) Der Wunsch des ortsansässigen Vereins SUS "Einigkeit, Pivitsheide VH", die vorhandene Freiplatz-Tennisanlage um 4 Plätze zu erweitern, darüber hinaus sollte der Bau eines Clubhauses ermöglicht werden.
- b) Die Betreiber der vorhandenen Tennishalle beantragten eine Hallenerweiterung für die Errichtung von 2 Squash-Plätzen.
- c) Die Grundstückbesitzer der beiden an der Hebbelstraße gelegenen Flurstücke 881 und 1545 wünschten eine Bebauungsmöglichkeit für ihre Grundstücke.
- d) Im Ortsteil Pivitsheide VH fehlen Kindergartenplätze; es soll im Bereich nördlich der vorh. Tennishalle auf der bisher ausgewiesenen Grünfläche ein Kindergarten errichtet werden. Der vorhandene Spielplatz für kleine Kinder bleibt erhalten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

Es müssen darüberhinaus die Schallschutzmaßnahmen für die Tennisanlage und die Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

3. Zustand des Plangebietes und dessen Umgebung

Der westliche Teil des Plangebietes wird derzeit durch Wirtschaftsgrünland (Wiesen) geprägt. Im Nord-Westen befindet sich ein ca. 3.000 qm großer Tannenwald.

Im östlichen Teil des Plangebietes liegt eine Tennishalle, ein Bozplatz, ein Kinderspielplatz sowie eine Tennisanlage mit 4 Freiplätzen.

Im Norden, an der Hebbelstraße, steht ein einzelnes altes Fachwerkhaus, das als Wohnhaus genutzt wird.

Umgeben wird das Plangebiet im Norden durch eine Sportanlage mit großem Parkplatz, im Osten durch aufgelockerte Wohnbebauung, im Süden durch aufgelockerte Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Fläche und im Osten durch landwirtschaftliche Fläche sowie lockere Wohnbebauung im Abschnitt der Hebbelstraße.

4. Städtebauliches Nutzungskonzept

Im Plangebiet werden Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen und Wald festgesetzt. Durch diese Gliederung wird erreicht, daß die Baulücke an der Hebbelstraße geschlossen wird und daß eine Erweiterungsmöglichkeit für die Tennisanlage und Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereitgestellt werden können.

Im WA-Gebiet entlang der Hebbelstraße ist eine offene, 1-geschos-sige Bebauung festgesetzt, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Sattel- bzw. Krüppelwalmdach von 40° - 45° Dachneigung, die Festsetzungen gleichen sich der überwiegend vorhandenen Bebauung entlang der Hebbelstraße an.

Im Bereich der Hebbelstraße ist auch der Kindergarten eingeplant, ca. 150 m von der Schule an der Stifterstraße entfernt.

Die Erweiterung der Tennisanlage durch 4 neue Freiplätze ist direkt westlich der vorhandenen Plätze festgesetzt in Richtung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, anschließend daran liegen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der vorhandene Wald bleibt erhalten und wird als solcher festgesetzt.

5. Grünordnung

Durch diesen Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Neuversiegelung von Grünland verorbereitet. Betroffen durch die Eingriffswirkungen sind insbesondere die Nutzungstypen "Wirtschaftsgrünland" und "Sportrasen".

Kompensationsbedarf entsteht bei dieser Planung durch die Errichtung des Kindergartens (950 qm) und der 4 neuen Tennisplätze (2.770 qm). Die öffentliche Erschließung (Straße und Wege) sind vorhanden, darum kein Kompensationsbedarf.

Für die Wohnbebauung, - es sind bebaubare Flächen für zwei Wohnhäuser festgesetzt -, besteht kein Kompensationsbedarf, weil eine

Minimierung des Eingriffs durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt. Es wurde festgesetzt:

1. Die Fassaden der Gebäude sind zu begrünen.
2. Für die Befestigung von privaten Zufahrten und Stellplätzen ist wasserdurchlässiges Material zu verwenden (z.B. Fahrspurbefestigung, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastersysteme mit Öffnungen, die mit Filtermaterial verfüllt werden).
3. Für die Bepflanzung der Gartenanlagen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
4. Das Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickern.

Darüber hinaus wird eine Aufwertung des Grundstücks durch die zukünftige Nutzung erreicht. Der Funktionswert des Baugrundstücks liegt z.Z. bei 3 für Wirtschaftsgrünland, und wird durch die Anlage der Hausgärten einen Funktionswert von 5 erreichen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Westen des Plangebietes eine ca. 4.000 qm große Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Die Fläche ist wegen der geringen Größe nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet, sie ist aber so groß, daß ausreichend Entwicklungsmöglichkeit für den Naturhaushalt gegeben ist. Außerdem sind im Bereich der 4 geplanten Tennisplätze noch ca. 3.000 qm Grünfläche festgesetzt (bepflanzte Lärmschutzwälle und sonstige festgesetzte Bepflanzung als Begleitgrün im Bereich der Tennisanlage, sodaß der Kompensationsbedarf von ca. 3.700 qm versiegelter Fläche für Kindergarten und Tennisplätze im Bebauungsplan erfüllt wird.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von den in Anspruch genommenen Biotoptypen festgesetzt. Aus der Größe der versiegelten Flächen des überplanten Biotoptypen, multipliziert mit dem Verrechnungssatz, ergibt sich die Größe und der Umfang der nachzuweisenden Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen.

6. Erschließung

Die Erschließung der im Änderungsgebiet vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen erfolgt über die vorhandene Heibelstraße, die mittelfristig, unabhängig von den geplanten Baumaßnahmen ausgebaut werden soll. Der Weg zur vorhandenen Tennishalle und der weiterführende Fußweg zur Straße In den Bente ist vorhanden und mit einer wassergebundenen Decke befestigt.

7. Versorgung/Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt durch die öffentlichen Versorgungsträger.

Das Plangebiet ist an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz der Stadt Detmold angeschlossen.

Das Oberflächenwasser soll laut Festsetzungen im Bebauungsplan auf den Grundstücken versickern.

8. Altlasten

Altablagerungen sind in dem Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht bekannt. Die im Plangebiet vorhandene Nutzung ergibt auch keinerlei Anhaltspunkte für einen entsprechenden Altlastenverdacht.

9. Schallimmissionen

Das Plangebiet wird durch Schallemissionen, die von den Tennisplätzen ausgehen, belastet. Während der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung angestellt worden.

Aufgrund der Untersuchung sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

vorhandene 4 Tennisplätze:

- Lärmschutzwand (3,5 m hoch) entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Tennisanlage.

Erweiterung der Anlage auf insges. 8 Tennisplätze:

- Der an der südlichen Grundstücksgrenze vorhandene Lärmschutzwand muß nach Westen verlängert werden. Die erforderliche Höhe beträgt 4,80 m, daher ist es notwendig, daß auf dem 3,50 m hohen Wall eine 1,30 m hohe Lärmschutzwand errichtet wird.

Zur Abschirmung der Bebauung im Norden wird ein 3,0 m hoher Lärmschutzwand mit einer Grundbreite von 10,0 m notwendig. Daran anschließend verläuft in östlicher Richtung bis an das Clubhaus eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand, die an der Ostseite des Clubhauses weitergeführt wird. Den Mittelteil der Lärmschutzwand bildet das Clubhaus selbst. Die erforderliche Firsthöhe beträgt $h = 4,30$ m.

Diese erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

10. Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um einen kleinen Ausschnitt aus dem ges. Bebauungsplan handelt ist festgesetzt, daß der

alte Text, - auch für die gestalterischen Maßnahmen -, für diese 1. Änderung gilt, mit Ausnahme der Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes.

Innerhalb des Wohngebietes sind Sattel- und Krüppelwohndächer mit einer Dachneigung von 40° - 45° zulässig.

Diese Dachneigung paßt sich der vorhandenen Bebauung an und ermöglicht einen Ausbau des Dachgeschosses und damit eine wirtschaftliche und ökologisch sinnvolle Ausnutzung des Dachgeschosses.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, wird die Länge der Dachgauben auf 1/3 der Dachlänge beschränkt. Von den verlängerten Gebäudekanten muß der Abstand mind. 1,0 m betragen. Bei eingesch. Einzelhäusern sind Garagen in den Gebäudekomplex zu integrieren und in Material und Dachform dem Hauptkörper anzupassen.

Doppelhäuser sind in der Fassadengestaltung, Dachneigung und Art und Farbe der Dachdeckung aufeinander abzustimmen.

Einfriedigungen der Vorgärten sind als Spiegelzaun oder als lebende Hecke bis max. 0,70 m zulässig.

Es soll eine reduzierte Versiegelung von Hofflächen erreicht werden, darum ist festgesetzt, daß für die Befestigung von privaten Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässiges Material verwendet werden soll (z.B. Fahrspurbefestigungen, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastersysteme mit Öffnungen).

Die Bepflanzung der Gartenanlage soll mit heimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen, um einen Lebensraum für die heimische Fauna zu schaffen.