

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 20 - 05 „Kupferbent / Hardenbergstraße“, 3. Änderung

Ortsteil: Pivitsheide V.H.

Änderungsgebiet: Zwischen Oerlinghauser Straße und südlich Kupferbent, Hardenbergstraße und östlich Kupferbent

Verfahrensablauf: Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 08.06. - 10.07.1998
(Bürgerversammlung am 10.06.1998)
Frühzeitige Bürgerbeteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 08.06. - 10.07.1998

1. Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend festgesetzt worden.

2. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

Zahlreiche Bauwünsche im Bereich des Änderungsgebietes erfordern einen Ausbau der Hermann-Funke-Straße. Der Verzicht auf die südlich an die Hermann-Funke-Straße geplante Stickerschließung als öffentliche Verkehrsfläche und die vorgesehene neue Baufläche bewirken diese Planänderung, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 setzt für das Änderungsgebiet u. a. im östlichen Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche (abzweigend von Hermann-Funke-Straße) zur Erschließung von Grundstücken zwischen der Stoddartstraße und der Oerlinghauser Straße (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) fest. Da diese Grundstücke bereits bebaut und über private Stichwege von der Stoddartstraße erschlossen sind, besteht keine Notwendigkeit zum Ausbau der Planstraße. Zur Aktivierung weiterer Bauflächen ist außerdem die Umwandlung der im B-Plan festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche“ (Eigentum der Stadt Detmold) in überbaubare Fläche vorgesehen, sowie die Neuordnung der überbaubaren Flächen nördlich dieser Grünfläche. Dieses hat die Änderung der ursprünglich geplanten Wegeverbindung zwischen Hermann-Funke-Straße und Oerlinghauser Straße zur Folge.

3. Gebietsabgrenzung

Das Änderungsgebiet mit einer Größe von ca. 1,5 ha wird im Norden durch den Kupferbent bzw. die geplante Hermann-Funke-Straße und die Oerlinghauser Straße im Süden, sowie durch vorhandene Bebauung östlich der Straße Kupferbent und westlich der Hardenbergstraße begrenzt. In erster Linie wird das Gebiet als Gartenland (Wiese mit Obstbaumbestand) und als Pferdekoppel genutzt. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Trinkwassergewinnungsanlage (Wasserschutzgebiet Zone I). Die Erreichbarkeit des Brunnens ist über den von der Hardenbergstraße vorhandenen Weg gewährleistet.

4. Städtebauliches Konzept

Grundsätzliches städtebauliches Ziel ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden insbesondere im Hinblick auf die neuen geltenden Förderrichtlinien (Stichwort: 400 qm-Grundstücke). Die Möglichkeit einer optimierten Solarenergienutzung und die Einbindung in das städtebauliche Umfeld sind wesentliche Rahmenbedingungen des entwickelten Konzeptes. Dieses Konzept ist zugunsten der in den beiden Vorentwürfen vorgeschlagenen Verdichtung favorisiert, da diese Lösung mehr bezug zur umliegenden Bebauung nimmt und u. a. einen Beitrag zum Klimaschutz (passive Solarenergienutzung) durch die konsequente Südausrichtung der Wohnhäuser leistet.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen in Kombination mit der festgesetzten Gebäudehöhe und der Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten sichern somit die Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Grundschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, usw. sind im weiteren Umfeld vorhanden, so daß keine weiteren Festsetzungen für diese Art der Nutzungen getroffen werden müssen. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1,3 und 5 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aus diesem Grund ausgeschlossen worden.

5. Städtebauliches Nutzungskonzept

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Änderungsgebiet ist, wie auch für das gesamte Plangebiet, „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der Nutzungsintensität behalten bis auf die Reduzierung der GRZ auf 0,3 weiterhin ihre Gültigkeit. Da das Gebiet überwiegend durch Einfamilienwohnhäuser und Doppelhäuser geprägt ist, sollen Hausgruppen nicht zugelassen werden, um die städtebauliche Struktur zu erhalten. Aus diesem Grund sind u. a. die in den beiden Vorentwurfsvarianten vorgeschlagene Verdichtung zugunsten des Vorentwurf 1 verworfen worden.

5.2 Gestaltungsvorschriften

Die Änderung von gestalterischen Festsetzungen wie z. B. der Dachneigung von bisher 20 - 30 Grad auf 38 - 45 Grad und die Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Haus wird, um die städtebauliche Struktur zu sichern, festgesetzt. Außerdem ist die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf max. 9, 00 m über dem gewachsenen Boden festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Nachbarbebauung anzupassen.

Die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dachlandschaft orientieren sich an die nördlich des Änderungsgebietes vorhandene Wohnbebauung. Durch die konsequent festgesetzte Südausrichtung der Gebäude wird die Nutzung regenerativer Energien (Solarenergie) ermöglicht.

Zur Erhaltung des Ortsbildes sind Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände getroffen. Garagen und überdachte Stellplätze sollen mit den Hauptgebäuden eine harmonische Einheit bilden und sind deshalb nur in Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig.

Ausnahmsweise sind überdachte Stellplätze und Garagen auch an anderer Stelle möglich, wenn diese eine bauliche und gestalterische Einheit (z.B durch Pergolen) mit dem Hauptgebäude bilden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein.

6. Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt von der Stoddartstraße / Hardenbergstraße. Die Erschließung der Innenbereichsfläche ist über die Hermann-Funke-Straße (Planstraße) und abzweigend von dieser über einen privaten Stichweg mit einer Breite von ca. 3,00 m, der gleichzeitig als Fuß- und Radwegeverbindung zur Oerlinghauser Straße fungiert, geplant. Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird diese Breite als ausreichend angesehen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht durch die Busverkehrslinie 701 der SVD.

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücksflächen vorgesehen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Änderungsgebiet erfolgt innerhalb der Verkehrsflächen. Zugunsten der Stadtwerke ist außerdem ein Leitungsrecht für die in Ost-Westrichtung verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung im Bebauungsplan dargestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluß an den in die Hermann-Funke-Straße zu verlegenden Mischwasserkanal gesichert.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Regenwasser durch geeignete Maßnahmen schadlos zu beseitigen. Um die Abwassermenge in den überlasteten Mischwasserkanal zu minimieren sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Zu diesen Maßnahmen gehört die Versickerung von Niederschlagswasser, die Begrünung der Fassaden und auch die Empfehlung zur Nutzung von Regenwasser.

Im Rahmen einer durchgeführten Untersuchung zur Versickerung von Oberflächenwasser für das Änderungsgebiet wurde festgestellt, daß eine Versickerung auch aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers noch vertretbar ist. Es wird ausschließlich die Form der Muldenversickerung (dezentral, semizentral) empfohlen. Die Kombination einer Brauchwasseranlage (Zisterne) mit der dezentralen/semizentralen Muldenversickerung bietet sich aufgrund des überlasteten Mischwasserkanals an, da in diesen nur zeitverzögert Regenwasser eingeleitet werden kann.

Ein weiterer Retentionseffekt wird durch die festgesetzte Begrünung der Flachdächer von Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen in der Form erreicht, daß eine Rückhaltung und zeitverzögerter Abfluß des Regenwassers erzielt wird.

Das Oberflächenwasser von privaten Verkehrs- und Terrassenflächen ist direkt zu versickern. Der entsprechende Abflußbeiwert (0,25 - 0,6) des zu verwendenden Materials ist nachzuweisen. Auf die weiteren Ausführungen des Gutachtens über die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswasser wird verwiesen. Das Gutachten ist beim Fachbereich Stadtentwicklung einsehbar.

8. Grünordnung und Eingriff in Natur und Landschaft

Die Ermittlung der Naturschutzfunktion ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans unter Anwendung des Bewertungsschemas des Landes NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ vorgenommen worden.

8.1 Bestandsbeschreibung

Das Änderungsgebiet liegt in der Gemarkung Pivitsheide V.H., Flur 2., zwischen der Oerlinghauser Straße und der Stoddartstraße und weist verschiedene Nutzungsstrukturen auf.

Den größten Teil des Flurstücks 123 im südlichen Teil des Änderungsgebietes wird von einer Pferdeweide eingenommen. Anhand der Vegetation ist zu erkennen, daß durch die Beweidung der Boden mit Stickstoff angereichert ist. Die Weide ist mit einem Holzzaun umsäumt. Baum- und Strauchvegetation ist lediglich an der Südseite vorhanden. Hier stehen Laubgehölze [Spitzahorn (*Acer platanoides*), Korkenzieher-Weide (*Salix matsudana* 'Tortuosa'), Haselnußstrauch (*Corylus avellana*), Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*), Buche (*Fagus sylvatica*), Birke (*Betula pendula*) Kopfweide (*Salix spec.*)] und Nadelgehölze [Fichte (*Picea spec.*), Tanne (*Abies spec.*)]. Zwischen der Baumvegetation befindet sich eine Strauchgruppe bestehend aus Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) sowie den nicht heimischen Arten Berberitze (*Berberis hookeri*) und Weigelie.

Östlich der Weidefläche grenzt eine als Wasserschutzgebiet I ausgewiesene Rasenfläche an. Hier befindet sich der Brunnen der Stadtwerke Detmold GmbH. Das Gelände ist mit Rasen eingesät sowie mit 4 Kiefern (*Pinus spec.*) und zwei niedrigwüchsigen Obstbäumen bepflanzt.

Oberhalb des WSG I befindet sich eine Rasenfläche, die als Ablageplatz für Rasenschnitt und Gartenabfälle der Anwohner genutzt wird. Die Fläche wird an der Nord- und Westseite von angepflanzten, mehrstämmigen Weidenhochstämmen (*Salix spec.*) umsäumt und von einem Anwohner gepflegt.

Im östlichen Teil des Änderungsgebietes auf den Flurstücken 131, 572 und 898 ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Die Wohnhäuser sind von strukturarmen Nutz- bzw. Ziergärten umgeben.

Auf den Flurstücken 1538 (z.T.), 843 und 1489 westlich der Wohnbebauung hat sich nach Aufgabe der Beweidung eine Fettwiese entwickelt, die unregelmäßig gemäht wird. Auf der Fläche haben sich Pflanzenarten angesiedelt, die überwiegend auf stickstoffhaltigen und lehmigen Böden vorzufinden sind. Dies sind u.a.:

Rankenblättriges Greiskraut	<i>Senecio erucifolius</i>
Gemeine Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Vogelwicke	<i>Vicia cracca</i>
Kanadisches Berufkraut	<i>Conyza canadensis</i>
Breit-Wegerich	<i>Plantag major</i>
Acker-Schachtelhalm	<i>Equisetum arvense</i>
Weißes Straußgras	<i>Agrostis stolonifera</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>

An der Grenze zur Pferdeweide steht z. T. eine 2-reihige Baumreihe bestehend aus Birken (*Betula pendula*) und Fichten (*Picea abies*).

An die Fettwiese schließt sich getrennt durch eine hohe Fichtenreihe das Flurstück 349 an. Dieses wird im Änderungsgebiet als Pferdekoppel mit einer kleinen Holzscheune genutzt.

Die restlichen Flurstücke 679 und 563 gehören zur Wohnbebauung außerhalb des Änderungsgebietes. Es handelt sich um einen reinen Ziergarten mit einer großen Rasenfläche und einem Teich. Der Garten ist mit Ziergehölzen eingefaßt. Der einzige Baumbestand sind zwei Birken (*Betula pendula*) auf der Rasenfläche.

8.2 Bestandsbewertung

Unter Anwendung des Bewertungsschemas des Landes NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ ergibt sich nachfolgende Berechnung für das Änderungsgebiet.

Für die Ermittlung des Ausgangszustandes ist eine Bewertung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen worden. Der Ist-Zustand der Öffentlichen Grünfläche ist für die Bestandsermittlung ebenfalls berücksichtigt worden.

Da in die im östlichen Teil des Änderungsgebietes vorhandenen Gärten (Flurstücke 898, 572, 132 u. 131) nicht eingegriffen werden kann, sind diese Flächen für die Bestandsermittlung nicht berücksichtigt worden. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleibt der zu erwartende Eingriff durch die Reduzierung von versiegelten Verkehrsflächen und Reduzierung der überbaubaren Grundfläche zurück. Eine weitere Minimierung des Eingriffs ist durch textliche Festsetzungen zur dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers, Dach- und Fassadenbegrünung, gewährleistet.

A. Ausgangszustand des Änderungsgebietes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotoyp	Fläche(m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5 x Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp.7)
1		Öffentliche Grünfläche 100 %	3016				
	3.2	Fettwiese	1812	4	1	4	7.248
	8.1	Strauchgruppe	28	7	0,9	6,3	1.764
	8.2	Einzelbäume (8 Laubbäume, 7 Nadelbäume je 14 m ²)	210	8	1	8	1.680
2		WSG I	510				
	1.1	Brunnenfassung	25	0	1	0	0
	4.4	Intensivrasen	385	2	1	2	770
	8.2	Einzelbäume (1 Spitzahorn 20 m ² , 7 Kiefern je 10 m ² , 2 Obstbäume je 5 m ²)	100	8	1	8	800
3		Ablageplatz	456				
	4.5	Extensivrasen	236	3	0,8	2,4	566
	8.2	Einzelbäume (11 mehrstämmige Weiden)	220	8	1	8	1.760
4		Straßen	1.820				
	1.1	vers. Flächen (Planstr./-wege)	1.820	0	1	0	0
5		Allgemeines Wohngebiet	5.827				
	1.1	vers. Flächen (überbaubare Fläche, GRZ 0,4) Terrassen, Zufahrten usw.	3.614	0	1	0	0
	4.1	Zier- u. Nutzgarten strukturarm	2.213	2	1	2	4.426
			10.663			Gesamtflächenwert A	19.014

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Fläche Nr. 1, Code 8.1 In der Strauchgruppe befinden sich nichtheimische Gehölze (Berberitze, Weigelie)

Fläche Nr.3, Code 4.5 Überdeckung eines Teils der Rasenfläche mit Rasenschnitt und Gartenabfällen

B. Zustand des Änderungsgebietes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5xSp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4xSp.7)
1	Straßen 100%		1.169				
	1.1	versiegelte Fläche (Planstraßen)	854	0	1	0	0
	1.4	teilversiegelte Fläche (Wohnwege, G/F/L-Rechte usw.)	315	1	1	1	315
2	Allgemeines Wohngebiet 100 %		8.528				
	1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	4.152	0,5	1	0,5	2.076
	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	4.691	3	1	3	14.073
	4.6	extensive Dachbegrünung*	430	0,5	1	0,5	215
3	Grünfläche 100 %		966				
	Erhalt des Baumbestandes im WSG I 100 %		510				
	1.1	Brunnenfassung	25	0	1	0	0
	4.4	Intensivrasen	385	2	1	2	770
	8.2	Einzelbäume (1 Spitzahorn 20 m ² , 7 Kiefern je 10 m ² , 2 Obstbäume je 5 m ²)	100	8	1	8	800
	Erhalt des Baumbestandes auf dem Ablageplatz 100 %		456				
	4.5	Extensivrasen	236	3	0,8	2,4	566
	8.2	Einzelbäume (11 mehrstämmige Weiden)	220	8	1	8	1.760
			10.663		Gesamtflächenwert B		20.575

* Die Fläche ist bereits im vorstehenden Biotoptyp Code 1.4 enthalten.

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B	20.575 Punkte
./. Gesamtflächenwert A	19.014 Punkte
Werteinheit	<u>+1.561 Punkte</u>

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnet einen Kompensationsflächenüberschuss von 1.561 Werteinheiten. Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

9. Immissionsschutz

Das Umfeld des Änderungsgebietes ist ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Der Abstand zu lärmimmitierenden Straßen ist ausreichend, so daß keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

10. Altlasten

Altlasten sind im Änderungsgebiet nicht bekannt und auf Grund der im Änderungsgebiet betriebenen Trinkwassergewinnungsanlage nicht zu erwarten.

11. Flächenbilanz

WA	1,38 ha
davon:	
überbaut	0,59 ha
Gartenfläche	0,89 ha
Verkehrsflächen	0,12 ha
Gesamtfläche	1,50 ha
=====	

12. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten basieren auf Schätzungen:

- Straßenbaukosten	ca.	200 000,- DM
- Kanalbaukosten	ca.	50 000,- DM

13. Bodenordnung

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche ist mit dem Eigentümer bzw. dem Verfügungsberechtigten der Fläche Flurstück 1538 ein Vorfinanzierungsvertrag abgeschlossen worden. Über die öffentliche Verkehrsfläche werden auch die zukünftigen Baugrundstücke der „Öffentlichen Grünfläche“ erschlossen. Die erforderliche Wegefläche wird durch den Eigentümer des Flurstücks 1538 an die Stadt Detmold auf freiwilliger Basis abgetreten.

Weitere Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.