

Begründung zum B-Plan 21-02/I "Fitzweg", 1. Änderung

Ortsteil: Pivitsheide V.L.
Änderungsgebiet: westlich der Augustdorfer Straße zwischen Quellenstraße, Sandstraße und Fitzweg

Gemarkung: Pivitsheide V.L., Flur 3 + 4

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die "Sandstraße"

im Süden durch die Flurstücke T. v 218 (Quellenstr.), T. v 141, T. v. 142, T. v. 203, T. v. 140, T. v. 153, 199 und T. v. 200

im Osten durch die "Augustdorfer Straße".

im Westen durch die Flurstücke 526, T. v. 964, 962, T. v. 1556, 1096, 1749 und T. v. 205

Der verbindliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) aus:

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

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 21-02/I "Fitzweg" bleiben von dieser Änderung unberührt. Die Festsetzungen zu *5.3 Sonstige Ausgleichsmaßnahmen – Ausgleich B und C* - sowie *7. Immissionsschutz* werden ersetzt.

2. Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom	25.08.1999
1. Entwurfsoffenlegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange vom	20.09.1999 – 22.10.1999
2. Entwurfsoffenlegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange	19.02.2004 – 19.03.2004

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 Lippe - weist das Änderungsgebiet als Wohnsiedlungsbereich aus.

4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 3,24 ha große Änderungsgebiet "Wohnbaufläche" dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet

im Norden an "Wohnbauflächen",
im Süden an "Flächen für die Landwirtschaft" und "Wald",
im Osten an "Wohnbauflächen" und
im Westen an "Wohnbauflächen" an.

5. Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Detmold beabsichtigt, für den Wohnungsbau geeignete Baulandflächen zu aktivieren. Um die freie Landschaft zu schonen, sollen möglichst Freiflächen in bereits besiedelten Bereichen in akzeptablem Maß verdichtet werden. Durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen soll auf den im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Lärmschutzwand und die hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen B + C verzichtet werden. Somit wird potenzieller Platz für eine ergänzende Bebauung geschaffen. Auf die zur 1. Offenlage vorgesehene Lärmschutzwand wird verzichtet, da das gesamte Plangebiet in seiner Gesamtheit nicht geschützt werden kann. Dieses liegt in erster Linie daran, dass das Flurstück 1871 von der Augustdorfer Straße erschlossen wird und somit ein lückenloser aktiver Lärmschutz nicht möglich ist.

6. Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden, Süden, Osten und Westen durch Wohnbebauung geprägt.

Im Änderungsgebiet befinden sich im Bereich des bislang festgesetzten Lärmschutzwalles drei unbebaute Grundstücke. Diese insgesamt ca. 3 200 m² großen Freiflächen können bei Beibehaltung der jetzigen Planung (Festsetzung eines Lärmschutzwalles und einer Ausgleichsfläche) nicht bebaut werden.

7. Belange des Städtebaus

Für das Änderungsgebiet werden die städtebaulichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 21-02/I beibehalten bzw. ergänzt.

Die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß bleiben für das Änderungsgebiet unberührt. Diese sind für die neuen Baugrundstücke an der Augustdorfer Straße übernommen worden (Allgemeines Wohngebiet (WA), überbaubaren Flächen, offene Bauweise, Eingeschossigkeit, GRZ 0,4, max. Grundfläche 170 m², usw.). Diese Festsetzungen sichern eine städtebauliche Einbindung der neuen Bebauung in das Umfeld.

Darüber hinaus werden die überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 1789 + 70 der vorhandenen Bebauung angepasst. Die überbaubaren Flächen der Parzellen 1582 + 1495 nach Norden verschoben, damit eine größere Flexibilität bei der Grundstücksausnutzung (größere Freibereiche im Süden) entsteht. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fuß-/Radweg wird aufgrund seiner Erschließungsfunktion für die Parzellen 1789 + 1790 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zukünftig gesichert. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt da die Parzelle in städtischem Besitz ist.

8. Verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete äußere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die L758 "Augustdorfer Straße" und hier hauptsächlich über einen Knotenpunkt mit der "Sandstraße" bzw. "Quellenstraße". Die L758 ermöglicht die direkte Anbindung auch für den überörtlichen Verkehr in Richtung der Autobahnen A 2 und A 33, sowie der Umlandgemeinden und der Detmolder Innenstadt.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen (Sandstraße und Quellenstraße) innerhalb einer Tempo-30-Zone. Für die vorhandenen Grundstückszufahrten der Wohnhäuser Augustdorfer Straße 81 und Fitzweg 9 zur Augustdorfer Straße besteht Bestandsschutz. Bei wesentlichen Erweiterungen oder Nutzungsänderungen erlischt dieser. Eine rückwärtige Erschließung ist aufgrund des festgesetzten Zu- und Abfahrtsverbot an der L 758 (freie Strecke, schlechte Einsehbarkeit auf die Landstraße) für die Baugrundstücke erforderlich.

Das Änderungsgebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien 701 (viertelstündlich) und 390 (stündlich) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen an der Sandstraße (701) und an der Augustdorfer Straße (701, 390). Die Erreichbarkeit ist über eine Fußgängerampel im Bereich der Querung der Sandstraße über die Augustdorfer Straße gesichert.

9. Ver- und Entsorgung

Das Änderungsgebiet wird durch vorhandene öffentliche Leitungen (Trink-/ Löschwasser, Elektrizität, Gas, usw.) versorgt bzw. entsorgt.

9.1 Abwasserbeseitigung

Das Änderungsgebiet ist bereits jetzt zu einem hohen Maße bebaut. Die bestehenden Baulücken als auch die neuen Baumöglichkeiten an der Augustdorfer Straße können an das bestehende Abwassernetz (Trennsystem) angeschlossen werden.

9.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über das vorhandene Kanalnetz dem Zentralklärwerk der Stadt Lage zugeführt werden. Das vorhandene Netz ist ausreichend, um die geringfügig hinzu kommenden Schmutzwassermengen aufzunehmen.

9.1 Niederschlagswasser

Aufgrund der ungeeigneten Boden- und Grundwasserverhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich. Trotz der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens ist der natürliche Wasserhaushalt und -kreislauf zu schützen und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren, oder wenn möglich auszugleichen. Dieses Ziel kann durch verschiedene Maßnahmen auf den Grundstücken, wie z. B. Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser erreicht werden. Das überschüssige Niederschlagswasser aus dem Änderungsgebiet wird durch die vorhandenen Regenwasserkanäle aufgenommen und dem Gewässer Nr. 14 als Vorfluter zugeleitet.

10. Bodenaushub

Der Bodenaushub ist vorrangig, sofern technisch machbar, im Änderungsgebiet selbst zu verwerten.

11. Immissionsschutz

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

Auf die im Aufstellungsgebiet geplanten als auch auf die bestehenden Nutzungen wirken nach der dieser Begründung zugrunde liegenden lärmtechnischen Beurteilung Lärmimmissionen ein. Diese werden durch den Kfz-Verkehr auf der Augustdorfer Straße ausgelöst.

Unterschiedliche Nutzungen sind 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 oder sonstiger gebietlicher Verzahnung 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 der Anlage dann zu berücksichtigen sein, wenn die Ortsüblichkeit und die Frage bedeutsam ist, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

In derartigen Fällen geht die Rechtsprechung des BVerwG und des BGH in der Übereinstimmung mit der Literatur von einer "Mittelwertbildung" aus. Hierzu weitere Ausführungen unter Punkt 11.1.

11.1 Straßenverkehrslärm

Die errechneten Immissionswerte für die geplante Bebauung an der Augustdorfer Straße betragen:

Außenwohnflächen:

tags: = 64 dB(A)

Erdgeschoss und Obergeschoss:

tags: = 69 dB(A)

nachts: = 61 dB(A)

Zur Beurteilung von Geräusch-Situationen von unbebauten Gebieten kommen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt1, zur Anwendung.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich jedoch um ein vorbelastetes Gebiet mit überwiegend schon vorhandener Bebauung, die an den bereits bestehenden Verkehrsweg heranrückt. Aus diesem Grund werden die Mischgebietswerte der 16. BImSchV als Zumutbarkeitsschwelle herangezogen. Bis hin zu diesen

Mischgebietswerten ist die Belästigung noch zumutbar, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist.

Folgende Werte der 16. BImSchV sind für Wohngebiete bzw. Mischgebiete zugrunde gelegt worden:

		WA/MI
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	59/64 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	49/54 dB(A).

Die 16. BImSchV „kennt“ keine Unterteilung der Wohngebiete in reine oder allgemeine.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. §1 (5) BauGB.

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 Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete 72/62 dB(A). Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Der Nachtwert der "enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle" von 62 dB(A) wird an dem vorhandenen Wohngebäude „Augustdorfer Straße 81“ um 2,3 dB(A) überschritten, daher werden hier keine bebaubaren Flächen festgesetzt.

Auf eine Festsetzung von Nutzungen, die weniger schutzbedürftig sind (z. B. in Gewerbe- bzw. Mischgebieten), 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 (passive)

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulicher Erwägungen, wie

- Weiterführung einer Straßenrandbebauung entlang der Augustdorfer Straße
- keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Lärmschutzwälle oder –wände

sind gegenüber den Verkehrsgläuschen nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern möglich. Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls der Wohnnutzung zuzuordnenden Gartenflächen liegen größtenteils auf den straßenabgewandten Seiten. Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum, z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen.

Für Gebäudeseiten, die einer höheren Belastung als 59/49 dB(A) tags/nachts (= Wohngebietswerte der 16. BImSchV) ausgesetzt sind, wird passiver Schallschutz empfohlen.

Passiver Schallschutz wird bis hin zu Geräuschpegeln von 64/54 dB(A) tags/nachts (= Mischgebietswerte der 16. BImSchV) nur empfohlen. Bei höheren Pegeln als den letztgenannten wird Schallschutz festgesetzt.

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

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Aufenthaltsräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

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. Bei den Gebäuden, die den Immissionen ausgesetzt sind, handelt es sich fast ausschließlich um vorhandene Bebauung. Die im Bereich der Augustdorfer Straße 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.

Das Lärmschutzgutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

12. Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen

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

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Freiflächen in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan sah für den Bereich an der Augustdorfer Straße bislang einen Lärmschutzwall vor. Diese Fläche soll zukünftig in Anpassung an den Versiegelungsgrad des übrigen Bebauungsplangebietes eine adäquate Bebauung ermöglichen.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Bereich der vier unbebauten Grundstücke des bislang festgesetzten Lärmschutzwalles (Flurstücke 1799, 1800, 1801 und 1840) steht der Bodentyp Plaggenesch an. Es handelt sich um einen tiefreichend humosen Sandboden, der durch künstlichen Bodenauftrag entstanden ist. Die Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen weist diesen Bodentyp als schutzwürdig aus, da er von großer Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte ist. Es ist ein regionaltypisch seltener

Bodentyp, der die Bodenentwicklung nach der Zeit der Plaggenwirtschaft (Auftrag von Gras- und Heidesoden auf den Acker) dokumentiert.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Mit der Realisierung der geplanten (zusätzlichen) Wohnbebauung sind aufgrund der (planerischen) Vorbelastung durch den festgesetzten Lärmschutzwall und die Ausgleichsflächen keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

12.5 Kennzeichnung

Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich, da keine Altlast bekannt ist.

13. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist am 3. August 2001 in Kraft getreten. Im Rahmen dieser Richtlinie wurde mit der "BauGB-Novelle 2001" das BauGB geändert. Der neu eingeführte § 2a BauGB sieht vor, bei UVP-pflichtigen B-Plänen einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

UVP-pflichtig ist ein B-Plan, wenn er gem. § 3b Absatz 1 UVPG bestimmte Schwellenwerte überschreitet oder gem. § 3c UVPG durch die Aufstellung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen, auch wenn die Schwellenwerte unterschritten werden.

Im B-Plan 21-02/I "Fitzweg", 1. Änderung, bleibt die Grundflächenzahl erheblich unter dem festgesetzten Schwellenwert, so dass keine Vorprüfung erforderlich ist.

13.1 Angaben zum Standort

Die vier unbebauten Flurstücke 1799, 1800, 1801 und 1840 sollen als Baulandfläche aktiviert werden. Sie werden zur Zeit als Intensivgrünland genutzt. Der rechtskräftige B-Plan setzt die Freiflächen als Flächen für den Lärmschutzwall und Ausgleichsfläche für den Lärmschutzwall fest. Für diesen Bereich wird die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB in Verb. mit § 8a (neu § 21) BNatSchG angewendet, da die 1. B-Planänderung nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes entspricht.

Die restlichen Flächen der Änderungsgebietes entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes, so dass hier die Eingriffsregelung nicht angewendet wird.

13.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Basis der durchgeführten Biotoptypenkartierung. Die Berechnung wird nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996) durchgeführt.

A. Ausgangszustand der Flurstücke 1.799/1.800/1.801/1.840

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamtwert (Sp.4xSp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3xSp.6)
3.2	Intensivgrünland	3.217	4	1	4	12.868
		3.217		Gesamtflächenwert A		12.868

B. Zustand der Flurstücke gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4xSp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3xSp.6)
4.7	Lärmschutzwall	1.886	1	1	1	1.886
8.1*	Ausgleichsflächen B und C	1.331	6	0,7	4,2	5.590
		3.217		Gesamtflächenwert B		7.476

*Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren (Die Bewertung des Lärmschutzwalles und der Ausgleichsflächen B u. C basiert auf der Grundlage des Bewertungsverfahrens in der damals angewandten naturschutzfachlichen Eingriffsregelung):

Code 8.1 Laubholzanteil < 20% (pro 100 m² Fläche ein Baum)

--	--	--	--	--	--	--

C. Zustand der Flurstücke gem. der 1. Änderung des B-Planes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4xSp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3xSp.6)
1.1	Wohnbebauung	510	0	1	0	-
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.107	2	1	2	4.214
8.1	3-reihige Hecke	600	6	0,9	5,4	3.240
		3.217		Gesamtflächenwert C		7.454

*Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 8.1 Beeinträchtigungen durch angrenzende Bebauung sowie Augustdorfer Straße

Es ergibt sich folgende Gesamtflächenbilanzierung:

Ausgangszustand Flächenwert A	12.868 Wertpunkte	
abzügl. B.-Plan Flächenwert B	<u>7.476 Wertpunkte</u>	5.392 Wertpunkte
Ausgangszustand Flächenwert A	12.868 Wertpunkte	
abzügl. 1. Änderung Flächenwert C	<u>7.454 Wertpunkte</u>	<u>5.414 Wertpunkte</u>
Gesamtergebnis		22 Wertpunkte

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass der Eingriff durch die Wohnbebauung ausgeglichen ist.

14. Erschließungskosten

Die zusätzlichen Bauflächen werden über die Sandstraße bzw. Quellenstraße direkt erschlossen, so dass keine Erschließungskosten aufgrund neu zu bauender Straßen und Kanäle entstehen.

15. Flächenbilanz

Die Flächengröße des Änderungsgebietes beträgt ca. 3,24 ha. Folgende Flächenaufteilung ergibt sich:

WR / WA		2,91 ha
davon überbaut	1,16 ha	
Gartenfläche	1,75 ha	
<u>Verkehrsfläche</u>		<u>0,33 ha</u>
<u>Gesamtfläche</u>		<u>3,24 ha</u>

16. Bodenordnung

Überwiegend befinden sich die im Änderungsgebiet vorhandenen Grundstücke in Privateigentum. Zusätzliche Erschließungsflächen werden nicht benötigt, so dass auch keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich werden.

Detmold, im Juni 2004