

# **Begründung**

zum Bebauungsplan

21-06 „Haustenbecker Weg“

1. Änderung

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Anlass und Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Städtebaus</b>	<b>4</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung	5
7.4	Stellplätze	5
7.5	Überbaubare Flächen	5
7.8	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	5
7.9	Gestalterische Aussagen	5
<b>8</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>6</b>
9.1	Individualverkehr	6
9.2	Ruhender Verkehr	6
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	6
9.4	Rad- und Fußverkehr	7
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	7
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	7
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	7
10.4	Abfallbeseitigung	7
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
<b>12</b>	<b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>	<b>7</b>
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	7
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	8
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	8
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	8
<b>13</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2a BauGB</b>	<b>8</b>
<b>14</b>	<b>Erschließungskosten</b>	<b>8</b>
<b>15</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>8</b>
<b>16</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>9</b>

## Begründung zum Bebauungsplan 21-06 "Haustenbecker Weg", 1. Änderung

---

**Ortsteil:** Pivitsheide V. L.  
**Änderungsgebiet:** Zwischen Sandstraße, Am Langen Grund, Papenmeierstraße und Haustenbecker Weg

---

Hinweis:

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

### 1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Änderungsgebiet umfasst folgendes Flurstück:  
Gemarkung Pivitsheide V. L., Flur 3, Flurstück 2013.

Der verbindliche Geltungsbereich der 1. Änderung 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

Aufstellungsbeschluss (einstimmig) am	12.11.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	25.11.2008
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB in der Zeit vom	26.11.-10.12.2008
Offenlegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom	05.01.-05.02.2010
Satzungsbeschluss am	

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da das Änderungsgebiet innerhalb des Bebauungsplanes 21-06 liegt. Darüber hinaus beträgt die zulässige Grundfläche nach § 19 Bau NVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und es handelt sich bei dem Bebauungsplan um eine Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche, so dass die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB gegeben sind.

### 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 Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

### 4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,55 ha große Änderungsgebiet "Gemischte Baufläche" dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" entspricht nicht dieser Darstellung. Gemäß § 13a (2) Nr.2 kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufge-

stellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall ist keine Beeinträchtigung zu erwarten, da bereits die bisherige Mischgebietsfestsetzung des Bebauungsplanes eine 50-prozentige Wohnnutzung zugelassen hat. Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird eine Anpassung an die im Umfeld der 1. Änderung bereits gültige Darstellung (Wohnbaufläche) vorgenommen und somit der Nachfragesituation entsprechend angepasst.

## **5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan 21-06 ist seit dem 11.12.2003 rechtskräftig. Dieser setzt für das Änderungsgebiet „Mischgebiet“ fest.

Ziel der Mischgebietsfestsetzung war es, die für Detmolder Verhältnisse günstige Verkehrslage zu den Autobahnen A 2 und A 33 zur dezentralen Ansiedlung kleinerer wohnverträglicher Gewerbebetriebe zu nutzen.

Seit mehreren Jahren versucht die Eigentümerin der Fläche potenzielle Interessenten für eine gewerbliche Nutzung zu finden. Da das Interesse an Wohnbaugrundstücken in dieser Lage deutlich überwiegt, hat die Eigentümerin die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich vertretbar, da nun die Möglichkeit besteht die „Restfläche“ einer integriert liegenden Gewerbebrache kurzfristig verträglich mit Wohnbebauung zu füllen.

## **6 Situationsbeschreibung**

Das Änderungsgebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist durch lockere ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Die Fläche des Änderungsgebietes ist nach dem Abbruch der Gewerbehallen unbebaut. Es fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 169 m ü. NN auf ca. 167 m ü. NN (ohne wesentliche Geländesprünge) ab.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Sandstraße, Am Langen Grund und der Papenmeierstraße erschlossen.

Östlich des Änderungsgebietes befindet sich der Hunebach, der teilweise verrohrt ist.

## **7 Belange des Städtebaus**

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes soll der Bebauungsplan (1. Änderung) folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortsbildes,
- die Eigentumsbildung
- Vitalisierung einer ehemaligen Gewerbebrache

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

## **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Änderungsbereich wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet“ in offener Bauweise festgesetzt. Diese Art der Nutzung entspricht sowohl dem Charakter der umliegenden Wohngebiete als auch dem Plangebiet selbst.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse sowie über die Trauf- bzw. Gebäudehöhe geregelt.

## **7.4 Stellplätze**

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen gelten auch für den Änderungsbereich.

## **7.5 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden in Verbindung mit der vorgegebenen Firstrichtung durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt so, dass analog zum übrigen Plangebiet eindeutige Baufelder entstehen.

## **7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten ist auf max. 2 je Einzel- und /oder Doppelhaus festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht sowohl der Festsetzung im übrigen Plangebiet des Bebauungsplanes als auch der überwiegend im Umfeld des Änderungsgebietes vorhandenen Wohnbebauung. Die Charakteristik des Ortsbilds wird durch die Festsetzung gesichert. Mehrfamilienhäuser sind entlang der Augustdorfer Straße (bis 4 WE) zulässig.

## **7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen**

Im Änderungsgebiet werden die künftigen Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) als maximale Höhenwerte angegeben. Dies geschieht mit besonderer Rücksicht auf die städtebauliche Gesamtsituation. Die maximale Traufhöhe ist auf 4,25 m festgesetzt und entspricht der im Umfeld vorhandenen Bebauung innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes und ist ortstypisch für Pivitsheide V.L..

Bezugspunkt der Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Dachhaut / Fassade) ist die nächstgelegene fertig ausgebaute Erschließungsanlage mittig vor dem Baugrundstück.

Die Festlegung der Firsthöhe definiert die maximal zulässige Gebäudehöhe und sichert die Einbindung in das Wohngebiet.

## **7.9 Gestalterische Aussagen**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden für den Änderungsbereich übernommen.

Die Wohnhäuser sind nach Süden ausgerichtet und ermöglichen eine solare Ausnutzung. Durch die festgesetzte Dachform des Hauptgebäudekörpers in Form von Satteldächern und der vorgegebenen Dachneigung von 38 – 45 Grad wird eine weitgehend, dem Umfeld angepasste, homogene Dachlandschaft erreicht. Ergänzt werden diese Gestaltungsfestsetzungen durch Bestimmungen, dass aneinander gebaute Garagen/Carports gleiche Dachformen mit gleichen Materialien zu gestalten sind.

Gauben sind bis zu einem Drittel der Trauflänge zulässig und müssen einen Abstand von 1,50 m zu den Giebelseiten bzw. Gebäudeabschlusswänden einhalten. Die für die Dacheindeckung zulässige Farbgebung orientiert sich an der Dacheindeckung der umgebenden Bebauung.

Für die Außenwandflächen von Gebäuden werden ebenfalls Material- und Farbgebung festgesetzt, die über das Ortsbild hinaus ausreichende individuelle architektonische Gestaltungsspielräume zulassen.

Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als Hecken (mit integrierten Maschendrahtzäunen o. ä.) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Aufgrund der geringen Straßenbreiten soll durch die Höhenbegrenzung öffentlicher und privater Raum visuell übergangslos ineinander übergehen und somit neben der Erhöhung der Verkehrssicherheit auch einen Beitrag zur Kriminalprävention leisten. Die Vorgartenbereiche (Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze einschließlich der seitlichen Verlängerung und Straßenbegrenzung) sind mindestens zu 60 % zu begrünen. Somit sollen das Ortsbild störende Vollversiegelungen der Vorgärten ausgeschlossen werden.

## **8 Klimaschutz**

Die „Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen“, „Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte/Verhinderung von Zersiedlung“ und die „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sind u. a. stadtentwicklungspolitische Ziele, welche den Klimaschutz unterstützen. Ziel ist eine kompakte Stadtentwicklung zur klimaschonenden Reduzierung des Individualverkehrs.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan und im Änderungsgebiet getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die vorgenannten Ziele. Sie bereiten darüber hinaus einen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Minderung vor. Die planungsrechtlichen Vorgaben ermöglichen:

- eine kompakte Bauweise (z. B. Doppelhausbebauung)
- eine passive Solarenergienutzung durch die Orientierung der Hauptfassaden nach Süden
- eine Nutzung der nach Süden ausgerichteten Satteldächer z. B für Photovoltaikanlagen (Dachneigung zwischen 38° - 45°)
- aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und der Begrenzung der Trauf- u. Gebäudehöhe eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnhäuser untereinander.

## **9 Verkehrliche Erschließung**

### **9.1 Individualverkehr**

Die übergeordnete äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L758 "Augustdorfer Straße" und hier hauptsächlich über einen Knotenpunkt mit der "Sandstraße". 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 Erschließungsstraßen (Haustenbecker Weg, Pappenmeierstraße) münden auf die Wohnsammelstraßen "Am Langen Grund" und "Sandstraße". Der störungsfreie Zu- und Abfluss des Individualverkehrs ist somit gewährleistet.

### **9.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr ist im Änderungsgebiet auf den privaten Grundstücksflächen abzuwickeln. Der Straßenraum ist mit einer Breite von ca. 5,50 m so bemessen, dass sporadischer Zulieferverkehr oder Besucher im Einzelfall kurzzeitig auch im öffentlichen Straßenraum Platz finden. Begegnungsverkehr ist dann jedoch nicht mehr möglich.

### **9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

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 sichere Erreichbarkeit für Fußgänger ist durch die vorgegebene Tempo-30-Zone bzw. an der Augustdorfer Straße durch einen Geh- und Radweg gewährleistet. Planungsrechtlich wird die Erschließung des Änderungsgebietes durch den ÖPNV somit sichergestellt.

#### **9.4 Rad- und Fußverkehr**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Ansprüche an das Rad- und Fußverkehrsnetz.

### **10 Ver- und Entsorgung**

#### **10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser**

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt werden.

#### **10.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Das Änderungsgebiet ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation mit dem Hunebach als Vorfluter angeschlossen. Trotzdem ist der natürliche Wasserhaushalt und –kreislauf im Änderungsgebiet zu schützen und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren und auszugleichen. Die abzuleitende Niederschlagsmenge kann durch vor Ort vorgenommene Retentions- und Verzögerungsmaßnahmen dem natürlichen Abfluss angenähert werden. Dieses Ziel kann z. B. durch Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser oder die Herstellung von teildurchlässig befestigten Flächen erreicht werden.

#### **10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Das Änderungsgebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden. Hierfür wird mindestens eine Transformatorenstation innerhalb des Änderungsgebietes erforderlich, deren Standort nach Maßgabe des Energieversorgungsunternehmens bestimmt wird. Da es sich hierbei um eine Anlage von maximal 40 m<sup>2</sup> handelt, wird auf eine Flächenfestsetzung verzichtet.

Eine anschlussfähige Erdgasleitung ist in der Sandstraße vorhanden und kann zur Versorgung des Änderungsbereiches fortgesetzt werden.

Die erforderlichen Leitungen können in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden.

#### **10.4 Abfallbeseitigung**

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

### **11 Immissionsschutz**

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

### **12 Altablagerungen und Bodenschutz**

#### **12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung**

Im Änderungsgebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes sind keine Altablagerungen bekannt. Der Altlastenverdacht bezüglich der ehemaligen Nutzung der Firma Papenmeier hat sich nach den vorgenommenen Untersuchungen durch einen Gutachter nicht bestätigt.

Hinweise auf eine problematische Kontamination des Firmengeländes oder gar Auswirkungen auf das gesamte Plangebiet gibt es bis heute nicht.

## **12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen**

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2003 war bereits der im bis dahin rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Versiegelungsgrad von 0,8 auf 0,4 im festgesetzten Mischgebiet erheblich reduziert worden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nochmals der Versiegelungsgrad der vormals gewerblich genutzten Brachfläche reduziert (von 0,4 auf 0,25).

## **12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden**

Der ursprüngliche Boden im Plangebiet ist der Podsol. Er ist ein Sandboden mit einem geringen bis sehr geringen Ertrag und einer sehr hohen Wasserdurchlässigkeit. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 13 und 20 Dezimeter unter Flur.

Der wenig fruchtbare Podsol wurde vom Menschen durch Einarbeitung von Humus und anderem Bodenmaterial immer weiter verbessert. So entstand auch im Änderungsgebiet ein anthropogen beeinflusster Boden, der Plaggensch. Hierbei handelt es sich um einen tiefreichenden humosen Sandboden. Er zeichnet sich durch eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit bei mittleren bis geringen Erträgen aus. Der mittlere Grundwasserstand unter Flur beträgt 8 - 13 dm. Vereinzelt kann Staunässe im Unterboden auftreten.

## **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**

Das Änderungsgebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die zulässige (versiegelbare) Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht erreicht. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrachfläche. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

## **14 Erschließungskosten**

Mit dem Grundstückseigentümer wurde ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Es entstehen daher der Stadt keine weiteren Erschließungskosten.

## **15 Flächenbilanz**

Änderungsgebiet:	0,55 ha
davon Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,55 ha
überbaubare Fläche	0,14 ha
nicht überbaubare Fläche	0,41 ha



## 16 **Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Baugrundstücke im Eigentum des Antragstellers befinden.

Stadt Detmold  
Fachbereich 6  
Stadtentwicklung  
Städtebauliche Planungen

Detmold, im Januar 2010