

Begründung  
zum Bebauungsplan

21-09 „Höpperkuhle“  
4. vereinf. Änderung

## **Begründung zum B-Plan 21-09 "Höpperkuhle" 4.vereinf. Änderung**

---

**Ortsteil:** Pivitsheide V.L.  
**Änderungsgebiet:** Im Bereich südlich der Höpperkuhle und westlich der Kurt-Schumacher-Straße

---

**Verfahrensstand:** Entwurf

---

Hinweis:

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

### **1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Pivitsheide V.L., Flur 2, Flurstücke 1513, 1515, 1516 und 169.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung zum Entwurf

### **2 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss vom 10.05.2006

Entwurfsbeschluss: 23.05.2007

### **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 Wohnsiedlungsbe-  
reich aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,28 ha große Änderungsgebiet Wohnbaufläche dar. Die im Änderungsbereich festgesetzte Art der bau-  
lichen Nutzung entspricht dieser Darstellung. Somit ist die Bebauungsplanänderung gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet

im Norden, im Süden, im Osten und im Westen an Wohnbaufläche.

Im Osten trennt die Straßenverkehrsfläche der Kurt-Schumacher-Straße das Ände-  
rungsgebiet von der angrenzenden Wohnbaufläche.

## **5 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung**

Anlass ist der am 19.01.2006 gestellte Antrag des Grundstückseigentümers auf Änderung des Bebauungsplans 21-09 „Höpperkuhle“. Durch diese Änderung sollten zwei zusätzliche überbaubare Flächen entstehen.

Der seit 26.08.1976 rechtskräftige Bebauungsplan 21-09 wurde im Bereich der jetzigen Änderung 1985 zuletzt geändert, um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Er weist im Änderungsgebiet überbaubare bzw. nichtüberbaubare Flächen aus. Zwischen den überbaubaren Flächen gibt es noch Lücken, für die aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung sinnvoll wäre, da u. a. die vorhandene Erschließung genutzt werden kann, z.B. der vorhandene Privatweg, vorhandene Kanäle und die Verkehrserschließung über die Kurt-Schumacher-Straße.

## **6 Situationsbeschreibung**

Das Änderungsgebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden, im Süden, im Osten und im Westen durch Wohnbebauung geprägt. Im Osten verläuft unmittelbar am Änderungsgebiet die Kurt-Schumacher-Straße.

Das Änderungsgebiet ist mit einem Wohnhaus bebaut (Kurt-Schumacher-Straße Nr.63). Die restlichen Flächen werden momentan als Gartenland genutzt.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Kurt-Schumacher-Straße erschlossen.

### Altlasten

Altlasten sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

### Leitungstrassen

Die Leitungstrassen des Regenwasser und Schmutzwasserkanals verlaufen von der Kurt-Schumacher-Straße ausgehend nach Westen durch das Änderungsgebiet und mit einem Abzweig an der Westseite des Änderungsgebietes nach Süden Richtung Bültenhof.

## **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.

Die planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 21-09 übernommen bzw. ergänzt.

Die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben für das Änderungsgebiet unberührt, sie sichern eine städtebauliche Einbindung bei Baulückenschließung.

### **7.4 Stellplätze**

Für Stellplätze und Garagen werden in der Planzeichnung Flächen festgesetzt, sie können aber auch innerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden.

### **7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die im Änderungsgebiet verlaufenden Trassen (Leitungen) sind durch ein Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsträger bzw. ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger gesichert, (siehe in den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans unter: Zu A6).

## **7.6 Nicht überbaubare Flächen**

Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

## **8 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße und den privaten Anliegerweg (Parzelle 1515).

### **8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinie 701 an den öffentlichen Personennahverkehr angebinden..

## **9 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

### **9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser**

Das Änderungsgebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7 Absatz 5, der zum Zeitpunkt der Aufstellung der B-Planänderung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Kurt-Schumacher-Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Versorgung mit Löschwasser ist sichergestellt.

### **9.2 Regenwasserentsorgung**

Die Regenwasserentsorgung geschieht über den vorhandenen Regenwasserkanal.

### **9.3 Elektrizitäts-und Gasversorgung**

Das Änderungsgebiet kann von den in Randlage zum Änderungsgebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden.

Eine anschlussfähige Erdgasleitung ist in der Kurt-Schumacher-Straße vorhanden und kann zur Versorgung des Änderungsgebietes fortgesetzt werden.

### **9.4 Abfallbeseitigung**

Im Änderungsgebiet erfolgt die Abfallbeseitigung über die Kurt-Schumacher-Straße. Die Anlieger des Privatweges, Parzelle 1515, haben ihre Müllbehältnisse bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzubringen.

## **10 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung**

Die im Änderungsgebiet verlaufenden Trassen (Leitungen) sind durch ein Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsträger bzw. ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger gesichert.

Auf durch Geh-Fahr- und Leitungsrechte gekennzeichneten Flächen dürfen für die Dauer des Bestehens sämtlicher Leitungen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der (Leistung) beeinträchtigen oder gefährden. Das grundsätzliche Bauverbot im Bereich des Schutzstreifens betrifft auch die Zulässigkeit von Bäumen und Sträuchern. Sofern Neuanlagen, Grundstücksveränderungen (Eigentumsverhältnisse), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Trassenbereich der Leitung oder deren Schutzstreifen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitige Abstimmungen mit den Leitungsträgern erfolgen.

## **11 Immissionsschutz**

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

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist ausschließlich durch nicht störende Nutzungen geprägt.

Die Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr sind so gering, dass aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen nicht getroffen werden müssen.

Vom Änderungsgebiet selbst gehen -bezogen auf den Immissionsschutz- keine Negative Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs aus. Durch die vereinfachte Änderung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz.

## **12 Altablagerungen und Bodenschutz**

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

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

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

Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzungen der GRZ von 0,4 begrenzt. Der private Erschließungsweg ist bereits befestigt.

### **12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen**

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

Der Bodenaushub soll vorrangig, sofern technisch machbar, im Plangebiet verwertet werden.

## **13 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

Da es sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anfertigung eines Umweltberichtes gem. §13(3) BauGB nicht erforderlich.

**14 Erschließungskosten**

Es fallen keine Erschließungskosten für die Stadt Detmold an.

**15 Flächenbilanz**

Plangebiet	ca. 0,28 ha
Wohnbaufläche WA	ca. 0,28 ha
davon überbaubare Fläche	ca. 0,06 ha
nicht überbaubare Fläche	ca. 0,22 ha

**16 Bodenordnung**

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