

Begründung
zum Bebauungsplan
21-09 „Höpperkuhle“
5. vereinfachte Änderung

Begründung zum Bebauungsplan 21-09 „Höpperkuhle“, 5. vereinfachte Änderung
Ortsteil: Pivitsheide V.L.
Änderungsgebiet: Flur 2, Flurstück 1698, südlich der Straße Höpperkuhle

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet umfasst folgendes Flurstück:
Gemarkung Pivitsheide V.L., Flur 2, Flurstück 1698

Der verbindliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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 vom 17.02.2010
Entwurfsbeschluss vom 23.03.2010
Entwurfsoffenlegung vom 26.04.2010 bis zum 26.05.2010

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 Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Änderungsbereich entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,13 ha große Änderungsgebiet "Wohnbaufläche" dar. Das im Änderungsbereich festgesetzte "Allgemeine Wohnbaugelände" entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet im Norden, im Süden, im Osten und im Westen an Wohnbaufläche an.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Anlass ist der am 10.07.2009 gestellte Antrag des Grundstückseigentümers auf Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes 21-09 „Höpperkuhle“. Durch diese Änderung soll eine zusätzliche überbaubare Fläche entstehen.

Ziel: Der seit dem 26.08.1976 rechtskräftige Bebauungsplan 21-09 weist im Änderungsgebiet nichtüberbaubare Wohnbaufläche aus. Ziel dieser Änderung ist eine überbaubare Fläche auf dem Flurstück 1698 auszuweisen, die eine Wohnbebauung zulässt.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Bebauung auf der Parzelle sinnvoll, da die vorhandene Erschließung genutzt werden kann.

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.

Das Änderungsgebiet selbst ist unbebaut und wird momentan als Gartenland genutzt. Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Straße Höpperkuhle erschlossen.

Leitungstrassen

Die Leitungstrassen des Regenwasser - und Schmutzwasserkanals verlaufen an der westlichen Grenze und weiter an der nördlichen Grenze durch das Änderungsgebiet.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

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 ausgewiesen, 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 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.

7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der Traufhöhe wird die Höhenanpassung an die vorhandene Nachbarbebauung sichergestellt.

8 Belange des Klimaschutzes

Die „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist u. a. ein stadtentwicklungspolitisches Ziel, welches den Klimaschutz unterstützt. Ziel ist eine kompakte Stadtentwicklung zur klimaschonenden Reduzierung des Individualverkehrs.

Die im Änderungsgebiet getroffenen Festsetzungen berücksichtigen das vorgenannte Ziel. Sie bereiten darüber hinaus einen Beitrag zur CO₂-Minderung vor. Die planungsrechtlichen Vorgaben ermöglichen:

- eine passive Solarenergienutzung durch die Orientierung der Hauptfassade nach Süden
- eine Nutzung des nach Süden ausgerichteten Satteldaches, z. B. für Photovoltaikanlagen
- aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und der Begrenzung der Traufhöhe eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnhäuser untereinander

9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Höpperkuhle und deren dazugehörigem Abzweig nach Südwesten.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinie 701 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

10 Ver- und Entsorgung

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

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

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

Löschwasser steht aus dem Trinkwassernetz in ausreichender Menge zur Verfügung.

10.2 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung geschieht über den vorhandenen Regenwasserkanal.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

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

Eine anschlussfähige Erdgasleitung ist bis zum derzeitigen Ende der Straße vorhanden und kann zur Versorgung des Plangebietes fortgesetzt werden.

10.4 Abfallbeseitigung

Die verkehrliche Erschließung erlaubt es nicht, das Grundstück zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren. Die Müllbehälter müssen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche Höpperkuhle vorgebracht werden.

11 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung

Die im Änderungsgebiet verlaufenden Leitungstrassen sind durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger gesichert.

Auf durch Geh-, Fahr und Leitungsrecht 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.

12 Immissionsschutz

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

Das Umfeld des Änderungsgebietes 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 Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches aus. Durch die vereinfachte Änderung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

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

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 begrenzt.

13.4 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.

13.5 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Plan/Änderungsgebietes verzeichnet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt worden. Des Weiteren ist ein entsprechender Antrag auf Flächenüberprüfung durch den Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Detmold beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden. Neue Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelbelastungen sind hieraus nicht hervorgegangen.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen.

Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

14 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anfertigung eines Umweltberichtes gem. § 13 (3) BauGB nicht erforderlich. Durch die Festsetzung einer zusätzlich überbaubaren Fläche wird gem. § 19 (1) BNatSchG keine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen verursacht, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

Darüber hinaus ist im Änderungsverfahren noch nicht ersichtlich, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden und welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind. Insofern können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthaltungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gem. § 21 (1) Satz 2 Nr. 2 BNatSchG (ab 01.03.2010: § 19 (1) Satz 2 BNatSchG) nicht gegeben ist.

15 Erschließungskosten

Durch die vereinfachte Änderung entstehen keine Erschließungskosten für die Stadt Detmold.

16 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca. 0,13 ha
Wohnbaufläche	ca. 0,13 ha

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 07.06.2010