

Begründung

zum Bebauungsplan

21-13 „Feuerwehr Pivitsheide“

(beschleunigte) Aufstellung

DETMOLD

Kulturstadt
im Teutoburger Wald

Begründung zum Bebauungsplan 21-13 „Feuerwehr Pivitsheide“, (beschleunigte) Aufstellung

Ortsteil: Pivitsheide V.L.
Plangebiet: Gemarkung Pivitsheide V.L., Flur 2, Flurstück 1640, nördlich der Oerlinghauser Straße, südlich der Kita 'Arche Noah'

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist 0,54 ha groß und umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung Pivitsheide V.L., Flur 2, Flurstück 1640

Es wird im Westen und Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch die Oerlinghauser Straße und im Norden durch die Kindertagesstätte „Arche Noah“ begrenzt.

Der verbindliche Geltungsbereich 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 vom 21.03.2012

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 14.12.2012 bis 18.01.2013

Entwurfsbeschluss vom 05.11.2014

Entwurfsoffenlegung vom 19.11. bis 19.12.2014

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Größe der zulässigen Gesamtfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Auf die Umweltprüfung wird demnach verzichtet.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Biele-

feld - weist das Plangebiet als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Das Landesplanerische Einverständnis der Bezirksregierung Detmold gem. § 20 Landesplanungsgesetz zur FNP-Berichtigung Nr. 10 „Feuerwehr Pivitsheide“ wurde parallel im Verfahren beantragt. Mit Schreiben vom 28.07.2014 teilte die Bezirksregierung Detmold mit, dass keine regionalplanerischen Bedenken bestehen.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,54 ha große Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ und „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan nur im nördlichen Plangebiet.

Im Rahmen einer parallelen Berichtigung des Flächennutzungsplanes – FNP-Berichtigung Nr. 10 „Feuerwehr Pivitsheide“ – wird im südlichen Bereich des Plangebietes an der Oerlinghauser Straße die Darstellung in „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geändert. Die nördliche Teilfläche bleibt „Wohnbauflächen“.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet im Westen und Osten durch „Wohnbauflächen“, im Norden durch die „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Kinder / Kindergarten“ und im Süden von „Verkehrsflächen“ (Oerlinghauser Straße) sowie darüber hinausgehend „Wald“ begrenzt

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Detmold benötigt als Träger der Feuerwehr im Westen des Stadtgebietes im Stadtteil Pivitsheide V.L. einen neuen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus. Der alte Standort des Feuerwehrgerätehauses an der Stoddartstraße ist aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr akzeptabel. Hinzu kommen der schlechte Gesamtzustand des Gebäudes sowie schlechte Umfeldbedingungen.

Die Suche nach einem neuen Standort konzentrierte sich auf den Teilbereich Kussel/Oerlinghauser Straße, da von hier aus der Einsatzbereich hinsichtlich der Hilfsfristen optimal abgedeckt werden kann. Neben der Lage des Standortes musste bei der Standortsuche berücksichtigt werden, dass das Feuerwehrgerätehaus verkehrlich gut erschlossen ist und die Fläche für das Gerätehaus selbst, sowie den erforderlichen Außenbereich einschließlich Stellplätze, ausreichend Platz bietet.

Als idealer Standort hat sich eine Fläche an der Oerlinghauser Straße herausgestellt. Um den Einsatzbereich abzudecken liegt diese Fläche optimal und durch die Anbindung an die Oerlinghauser Straße ist eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben. Nach Kontaktaufnahme der Stadt Detmold mit der Eigentümerin der Fläche ist diese bereit, die Fläche für ein Feuerwehrgerätehaus abzugeben. Da die Fläche mit ca. 0,54 ha durch ein Feuerwehrgerätehaus nicht vollständig genutzt wird und Restflächen übrig bleiben, ist neben einem Feuerwehrgerätehaus auch Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet vorgesehen. Hier gibt die es Absicht, neben einer klassischen Wohnbebauung, auch ein Pflege-Wohnhaus zuzulassen. Dieses Vorhaben wird von der Eigentümerin der Fläche ausdrücklich begrüßt, so dass auch dieses Vorhaben in die Planung einfließt.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden, Westen und Osten durch Wohnbebauung geprägt. An das Plangebiet direkt angrenzend befindet sich im Norden die Kindertagesstätte „Arche Noah“ sowie das Kirchengebäude der evangelisch-reformierten Kirchengemeinde Pivitsheide. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Oerlinghauser Straße, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Waldstück.

Die momentan brachliegende Fläche selbst ist unbebaut. Es fällt von seiner höchsten Stelle an der Oerlinghauser Straße (zwischen 157 m bis 158 m) auf ca. 152 m ab. Geländesprünge sind durch Aufschütten und Anböschungen an der Oerlinghauser Straße entstanden, ansonsten fällt die Fläche relativ gleichmäßig nach Norden ab.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Oerlinghauser Straße erschlossen. Gewässer sind nicht vorhanden. Altlasten sind ebenfalls im Plangebiet nicht bekannt. Ein Bombardierungsgebiet ist nordwestlich außerhalb des Plangebietes gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet III A1 „Detmold – Pivitsheide/Heidenoldendorf“. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auch in den textlichen Festsetzungen.

Alle Kanalleitungen befinden sich außerhalb des Plangebietes. In der unmittelbar angrenzenden Oerlinghauser Straße ist ein Regenwasserkanal vorhanden. In den etwas weiter entfernt liegenden Straßen „Jagdstaken“ und „Wilhelm-Mellies-Straße“ sind Regen- und Schmutzwasserkanäle vorzufinden.

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 Bestandes soll der Bebauungsplan:

- die Belange der Feuerwehr und der öffentlichen Sicherheit
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, hier auch die von Personengruppen mit Pflegebedarf
- die Belange des Umwelt und des Klimaschutzes berücksichtigen.

Hierzu bedient sich der B-Plan u. a. der folgenden Festsetzungen:

- Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf entlang der Oerlinghauser Straße mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“
- Festsetzung eines WA (Allgemeines Wohngebiet) im nördlichen Teilbereich des Grundstückes
- Festsetzung von maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude und einer Öffnungsklausel zur Errichtung von mehr Wohneinheiten für Personengruppen mit Pflegebedarf
- Festsetzung einer Firstrichtung im WA in West-Ost-Ausrichtung, so dass bei Satteldächern die Errichtung von Solaranlagen gegeben ist
- Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Anlieger, ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Detmold bzw. der Versorgungsträger und ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Kita.

7.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ mit „offener Bauweise“ festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der umliegenden Wohngebiete. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen, da diese zu einer erhöhten Verkehrsbelastung führen würden und das Plangebiet insgesamt zu klein für

diese Art der Nutzungen ist. Hinzu kommt, dass die Erschließung als Sackgasse über ein Geh- und Fahrrecht geführt werden soll, so dass diese nicht für eine erhöhte Verkehrsbelastung ausgelegt ist, welche die Nutzungen gemäß Abs. 3 nach sich führen würden.

7.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr

Der südliche Bereich des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Vorgesehen ist hier der Neubau des Gerätehauses für die Löschgruppe Pivitsheide der Freiwilligen Feuerwehr Detmold mit einer Fahrzeughalle mit drei Einstellplätzen, einem Sozialtrakt und den für die Feuerwehr erforderlichen Außenbereichsflächen. Das Feuerwehrgerätehaus wird an der nördlichen Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf errichtet. Die Aufstell- und Übungsflächen vor dem Feuerwehrgerätehaus liegen südlich des Gebäudes an der Oerlinghauser Straße. Die PKW-Stellplätze für die Feuerwehrangehörigen befinden sich auf der östlichen Teilfläche für den Gemeinbedarf, vor und neben dem Sozialtrakt. Die Anzahl der PKW-Stellplätze beläuft sich auf 24.

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich ist und diese nur aus besonderen Gründen geboten ist. Das hier geplante Feuerwehrgerätehaus dient auch als Abschirmung zu den angrenzenden Wohnbebauungen. Aus diesem Grund ist es städtebaulich geboten, den Standort schon im Bebauungsplan genauer festzulegen und eine überbaubare Fläche festzusetzen. Diese überbaubare Fläche entspricht in seinen Abgrenzungen weitestgehend der Lage des neuen Feuerwehrgerätehauses. Da die Außenmaße des Feuerwehrgerätehauses und die Lage noch nicht endgültig feststehen und sich noch kleine Verschiebungen ergeben können, ist das Baufenster geringfügig größer als die derzeitig vorliegenden Planungen für das Feuerwehrgerätehaus.

Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird bei Gemeinbedarfsflächen in der Regel nicht festgesetzt. Bei der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, so dass die zulässige Grundflächenzahl für Baugebiete, z. B. Mischgebiet GRZ 0,6 (§ 17 BauNVO), auch nicht eingehalten werden könnte. Auf die Festsetzung einer GRZ wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche daher verzichtet.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen festgesetzt. Dies sind im Einzelnen die Stellplätze der PKW für die Feuerwehrangehörigen und die Übungsfläche.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die höchstzulässigen Gebäudehöhen geregelt. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird ebenso eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die höchstzulässigen Gebäudehöhen ist Normalhöhennull (NHN).

Der Bezugspunkt NHN wurde aufgrund der Hanglage des Plangebietes gewählt. Im Bereich des Baufensters im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gebäudehöhen von 11 m bis 12 m zulässig. Das Feuerwehrgebäude kann talseitig maximal ca. 8 m hoch werden und bergseitig maximal ca. 6 m.

Ebenso sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung entspricht der umgebenden heterogenen Bebauung. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. 3 je Haus im Plangebiet begrenzt. Auch dadurch erfolgt eine Sicherung der Einfügung der Bebauung in das Umfeld. Um die Möglichkeit zu eröffnen im Umfeld der kirchlichen Anlagen eine Wohneinrichtung für Personengruppen mit Pflegebedarf in Kleinstwohnungen errichten zu können, kann hierfür die Anzahl der Wohneinheiten ausnahmsweise überschritten werden.

Da diese Personengruppen weniger mobil sind und in der Regel auf keinen PKW zurückgreifen können, ist die Erhöhung der Wohneinheiten in diesem Fall städtebaulich vertretbar. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Damit fügt sich das Wohngebiet in die umgebende Bebauung bestehend aus Kindergarten und Kirche, Wohnbebauung und dem zukünftige Feuerwehrgerätehaus ein.

Da eine Überschreitung der Grundflächenzahl nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Oberflächen von Wegen und Stellplätzen mit versickerungsfähigen Materialien versehen werden, wird der Grad der Bodenversiegelung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB minimiert.

Die überbaubare Fläche wird in Verbindung mit der vorgegebenen Firstrichtung durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche erfolgt so, dass ein Baufeld entsteht. Das Baufeld ist auf der vorgeschlagenen Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, dass größere Gartenflächen auf der Südseite der Grundstücke angelegt werden. Ebenso wird sichergestellt, dass die Dachflächen der Gebäude, z. B. durch den südlich der Oerlinghauser Straße höher gelegenen Wald, weniger verschattet werden. Durch die vorgegebene West-Ost-Firstrichtung und die festgesetzte Dachneigung von 25° bis 40° bei Satteldächern, besteht ganzjährig die Möglichkeit der solarenergetischen Nutzung auf den südlichen Dachflächen. Die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Fläche von 16 m ermöglicht den Bauherren ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Gebäudekonzeption.

7.3 Verkehrsflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die rückwärtigen Wohnbauflächen werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Die unmittelbar südlich angrenzende Oerlinghauser Straße liegt außerhalb des Plangebietes.

7.4 Stellplätze

Stellplätze werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht separat festgesetzt. Es soll die Option offen bleiben, sowohl Wohnhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten errichten zu können, wie auch ein Pflege-Wohnhaus mit Kleinstwohnungen für Personengruppen mit Pflegebedarf. Da die Zuordnung der Stellplätze in Abhängigkeit von der zukünftigen Wohnbebauung sehr unterschiedlich sein kann, können Stellplätze sowohl in den überbaubaren, wie auch nach § 23 Abs. 5 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Im Bereich der Fläche für die Feuerwehr sind Stellplätze für die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr in ausreichender Anzahl unabdingbar. Diese werden im östlichen Teilbereich der Fläche für den Gemeinbedarf angelegt. Die Anzahl der Stellplätze beträgt 24. Der Bereich der Stellplätze ist als Nebenanlage festgesetzt.

Geregelt ist auch die Ein- und Ausfahrtsituation zu den PKW-Stellplätzen, um die Begegnungsverkehre zu minimieren. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich an der südöstlichen Plangebietsgrenze an der Oerlinghauser Straße, während in etwa mittig der Gemeinbedarfsfläche nur eine Ausfahrt für PKW festgesetzt ist. Der Bereich dazwischen ist aus Sicherheitsgründen ohne Ein- und Ausfahrt.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll ebenso der rückwärtige Bereich des Feuerwehrgerätehauses in Einzelfällen angefahren werden, wie auch die Möglichkeit der Befahrbarkeit durch die Müllabfuhr gegeben sein. Hierfür ist hinter dem Feuerwehrgerätehaus ein 5,00 m breites GFL unabdingbar und an der westlichen Plangebietsgrenze eine 4,00 m breite Rückstoßmöglichkeit für Lastkraftwagen. Die Zufahrt ist 6,50 m breit und wird nordwestlich des Feuerwehrgerätehauses aufgrund der erforderlichen Radien nochmals aufgeweitet.

An der östlichen Plangebietsgrenze wird innerhalb des WA ein Leitungsrecht für einen Schmutz- und Regenwasserkanal abgesichert. Zusätzlich wird im Bereich dieses Leitungsrechtes ein Geh- und Fahrrecht für nördlich angrenzenden Anlieger, hier die Kita, festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Kindergartenaußenflächen bei Bedarf von Süden erreicht werden können. Die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird mit 3,00 m festgesetzt und muss im Kurvenbereich ebenfalls aufgeweitet werden.

Die exakte Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht durch zulässige Nebenanlagen oder Stellplätze genutzt werden.

8 Belange des Klimaschutzes

Durch die Planung soll die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses in Pivitsheide ermöglicht werden. Der Neubau der Feuerwehr wird nach den heutigen Maßstäben zum energiesparenden Bauen in Passivhausbauweise errichtet. Eine Begrünung eventuell vorhandener Flachdächer des Gerätehauses ist möglich, ebenso die solare Nutzung.

Die Dachflächen im WA (Allgemeinen Wohngebiet) sind aufgrund der vorgegeben Firstrichtung nach Süden ausgerichtet, so dass die solare Nutzung der Dächer möglich ist. Die Dachneigung bei der Errichtung von Satteldächern von 25° bis 40° unterstützt eine derartige Nutzung. Durch die Lage des Baufensters im nördlichen Bereich auf den Grundstücksflächen und die Option auch zweigeschossig zu bauen, wird die Verschattung der Dachflächen minimiert.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die Oerlinghauser Straße. Die Oerlinghauser Straße liegt außerhalb des Plangebietes. Die Feuerwehrfahrzeuge fahren von ihren Einstellplätzen im Gerätehaus unmittelbar auf die Oerlinghauser Straße. Die Anlieger der Wohnbebauung gelangen über ein Geh- und Fahrrecht zu der Wohnbebauung. Die Angehörigen der Feuerwehr fahren unmittelbar von Oerlinghauser Straße zu den Stellplätzen im Bereich der Feuerwehr.

9.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücksflächen und für die Angehörigen der Feuerwehr im Bereich der Gemeinbedarfsfläche abzuwickeln.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinie 701 angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Oerlinghauser Straße“ befindet sich ca. 200 m westlich des Plangebietes. Die Buslinie 701 verbindet Pivitsheide V.L. mit der Innenstadt und weiter bis Berlebeck. Die Taktung ist an Werktagen tagsüber alle 15 min, ab Samstagnachmittag alle 30 min. und an Sonntagen alle 60 min.

Des Weiteren wird die Haltestelle auch von den Linien 706 und N 1 angefahren.

Die sichere Erreichbarkeit der Haltestelle für Fußgänger ist durch einen beidseitigen Fußweg entlang der Oerlinghauser Straße gegeben.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Separate Flächen für Rad- und Fußverkehr sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Genutzt wird hierfür das Geh- und Fahrrecht.

10 Ver- und Entsorgung

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

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen im Plangebiet in den Flächen mit Leitungsrechten.

Für die Löschwasserversorgung stehen aus dem Trinkwassernetz 3.200 l/min über 2 Stunden zur Verfügung.

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über den Regenwasserkanal in der Straße „Jagdstacken“. Die Anbindung ist im Plangebiet über ein Leitungsrecht, darüber hinausgehend einige Meter über die Fläche der Kindertagesstätte „Arche Noah“ und den städtischen Kinderspielplatz, geplant. Die Grundstückseigentümerin der betroffenen Grundstücksfläche hat gegenüber der Stadt Detmold ihr Einverständnis erklärt.

Der natürliche Wasserhaushalt und Kreislauf sind zu schützen und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren. Dieses Ziel kann durch vor Ort vorgenommene kleine Retentionsmaßnahmen, versickerungsgeeignete Pflasterflächen und durch die Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken erreicht werden.

Es sollen Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und zum Waschen angestrebt werden.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden Strom- und Gasleitungen versorgt werden.

10.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz, hier das Geh- und Fahrrecht, erlaubt es das allgemeine Wohngebiet zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

12 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Von dem Plangebiet gehen Lärmimmissionen aus den Aktivitäten und Nutzungen der freiwilligen Feuerwehr aus, die auf die angrenzenden vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzungen einwirken. Zur Beurteilung der von der geplanten Nutzung Feuerwehr zukünftig ausgehenden Lärmemissionen und deren Einwirkungsintensität wurde eine immissionsschutzrechtliche Unter-

suchung erstellt, in der geprüft wurde, ob die Planung zu Konflikten mit den empfindlichen Nutzungen (hier Wohnnutzungen) in der Nachbarschaft führen. Für die Feuerwehr wurden zum einen ein Notfalleinsatz in der Nacht und zum anderen der Regelbetrieb am Tag untersucht.

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen sind bei der Beurteilung der Geräuschsituation die Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18005 heranzuziehen, bei der Beurteilung einzelner Anlagen (z. B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Bei den hier interessierenden Arten der Nutzung sind die Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 und die Immissionsrichtwerten der TA Lärm jedoch zahlenmäßig identisch. Im Folgenden kann auf eine Unterscheidung zwischen Orientierungswerten und den Immissionsrichtwerten verzichtet werden. Eine Feuerwehr stellt keine gewerbliche Nutzung dar. Im Zuge eines Genehmigungs-/Planungsverfahrens ist aber eine Bewertung erforderlich, ob durch die Nutzung schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Für eine solche Beurteilung werden auch im Falle einer Feuerwehr die Regularien der TA Lärm herangezogen, wobei für Einsatzfahrten besondere Maßstäbe gelten.

Die maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm liegen östlich der geplanten Feuerwehr in dem rechtskräftigen Bebauungsplan 21-04 " Palsberg ". Die weiteren angrenzenden Bereiche sind gemäß BauGB nach § 34 in ihrer Schutzwürdigkeit zu beurteilen. Dementsprechend sind als Gebietsnutzungen Allgemeine Wohngebiete (WA) anzusetzen.

Folgende Immissionsrichtwerte sollen während des regulären Betriebes nicht überschritten werden:

WA: 55 dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Beurteilung der im Plangebiet zulässigen bzw. vorgesehenen Nutzungen erfolgte unter Einbeziehung der mit dem Betrieb der Feuerwehr verbundenen Abläufen (z.B. An- und Abfahrten, Übungs- und Ausbildungsdienste im Bereich der Übungshofs, etc.) und damit verbundenen Geräuschquellen im Bereich des Plangebiets mit Ausnahme der Notfalleinsätze der Feuerwehr, die nicht nach TA Lärm zu beurteilen sind. Im Ergebnis der Beurteilung wurde festgestellt:

Die Betriebsgeräusche der Feuerwehr tagsüber im Regelbetrieb und bei Notfalleinsätzen ohne Martinshorn beim Ausrücken der Einsatzfahrzeuge werden als unkritisch eingestuft. Die sporadischen nächtlichen Einsätze sind für das direkte Umfeld jedoch nicht konfliktfrei, insbesondere für die Wohnhäuser Wilhelm-Mellies-Straße 30 und Oerlinghauser Straße 93. Hier kann es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und teilweise auch für Mischgebiete kommen. Die Geräuschspitzen werden vor allem durch die Einsatzfahrzeuge ausgelöst.

Eine Minderung der Geräuschimmissionen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen für die beiden o. g. Wohnhäuser durch aktive Maßnahmen (Lärmschutzwände) kommt nicht in Betracht. Um nur die Erdgeschosse zu schützen wären im Osten entlang der Parkplätze eine 21 m lange und 5,50 m hohe sowie im Westen am Rand der Rangierfläche eine 10 m lange und 6,00 m hohe Wand erforderlich. Die Aufwendungen für diese Lärmschutzwände würden ca. 30.000,- € betragen. An den o. g. Wohnhäusern ist jeweils ein Fenster vor im Durchschnitt jährlich vier nächtlichen Notfalleinsätzen zu schützen. Gemäß TA Lärm Nr. 3.3 bestimmt sich das Maß der Vorsorgepflicht gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche einzelfallbezogen unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit von Aufwand und erreichbarer Lärminderung.

In der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung wird zu dem darauf hingewiesen, dass es sich bei der Beurteilung einer Feuerwehr um einen Sonderfall nach Punkt 3.2.2 TA Lärm handelt.

Die Geräusche beim Einsatz sind nach Punkt 7.1 TA Lärm als Notsituationen von einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung ausgenommen.

Feuer- und Rettungswachen gelten als Anlagen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Für diese Anlagen unterliegt nach Maßgabe des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW nur der Normalbetrieb der Feuer- und Rettungswachen (Übung/Ausbildung/Wartung) einer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung.

Die im Einsatzfall durch Fahrzeugbewegungen, Alarmsignale, Martinshörnern etc. verursachten Geräuschimmissionen unterliegen hingegen keiner immissionsschutztechnischen Reglementierung. In diesem Fall gilt das Gebot, die Geräuschbelastung für die Anwohner im unmittelbaren Umfeld der Feuer- und Rettungswache so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot).“

Unabhängig von dieser Feststellung wird der nächtliche Notfalleinsatz dennoch untersucht, um den Umfang der für die Nachbarschaft entstehenden Belastungen besser beurteilen zu können.

Die nächtlichen Feuerwehreinsätze werden sich auf wenige Ereignisse im Jahr beschränken. Durchschnittlich 25 % der Notfalleinsätze fanden in der Nacht statt. Die Anzahl der nächtlichen Notfalleinsätze im Jahr 2013 lag mit 9 Einsätzen über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre mit 4 und 6 Einsätzen. Die Beurteilung der Notfalleinsätze nach TA Lärm Nr. 7.2 sind auch vom Sinn und Zweck der Bestimmung für seltene Ereignisse erfasst.

Für seltene Ereignisse gelten folgende Immissionsrichtwerte:

70 dB(A) tags (06.00 -22.00 Uhr) und 55 dB(A) nachts (22.00 – 06.00 Uhr)

Diese Immissionsrichtwerte dürfen durch einzelne, kurze Geräuschspitzen um maximal 20 dB (A) (tags) und 10 dB(A) (nachts) überschritten werden.

Der für seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird um ca. ≥ 5 dB(A) unterschritten. Ebenso muss für die Spitzenpegel eine Betrachtung gemäß der Regelung für seltene Ereignisse angestellt werden. Spitzenpegel verursachende Vorgänge sind das Druckluftgeräusch der Betriebsbremse im Bereich der Rangierfläche sowie auf den Stellplätzen das Türen schlagen. Am Wohnhaus Wilhelm-Mellies-Straße 30 werden die Spitzenpegel eingehalten, jedoch am Wohnhaus Oerlinghauser Straße 93 um 3,5 dB(A) überschritten. Die Geräusche entsprechen jedoch dem Stand der Technik und sind unvermeidbar. Um die Spitzenpegel auch nachts einhalten zu können, sollte darauf geachtet werden, dass vorrangig die Stellplätze im westlichen Bereich der festgesetzten Stellplätze genutzt werden. Diese möglichen Überschreitungen sind dem nächtlichen Noteinsatz zuzurechnen und werden nicht „streng“ nach TA Lärm beurteilt.

Da es sich hier um Einsätze zum Schutz der Zivilbevölkerung handelt, die von sehr hohem öffentlichem Interesse sind, sind die Geräuschbelastungen dem Einzelnen eher zuzumuten als eine vergleichbare Belastung von einem privaten Gewerbebetrieb. Daher wird eine Orientierung an den Richtwerten für seltene Ereignisse als angemessen erachtet.

Bei Einzelfahrten von Rettungsdienst und Feuerwehr werden zur Warnung der Verkehrsteilnehmer Sondersignale (Martinshorn) eingesetzt. Der Einsatz dieser Sondersignale ist an strenge gesetzliche Vorgaben gebunden.

Der § 38 der Straßenverkehrsordnung regelt hierzu in Satz 1 (Zitat):

„Blaues Blinklicht zusammen mit dem Einsatzhorn darf nur verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden, flüchtige Personen zu verfolgen oder bedeutende Sachwerte zu erhalten.“

Unter Ziffer 7.1 der TA Lärm ist unter diesen Voraussetzungen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 zulässig wenn die Tätigkeit, die zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte führt, zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist. Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bestehen insbesondere, wenn das Leben oder die Gesundheit von Menschen, öffentliches Eigentum oder Eigentum Dritter, die Tier- und Pflanzenwelt konkret von Schäden bedroht sind. Die Regelung gilt auch für den Fall, dass Schäden bereits eingetreten sind und diese rasch behoben werden müssen.

Das Ziel von Sondersignalen ist es, eine hohe Wahrnehmung und Warnwirkung für die Bevölkerung zu erzeugen. Dieser Anspruch ist leider mit dem eigentlichen Ziel des Lärmschutzes unvereinbar.

Bei den Einsätzen der Feuerwehr muss darauf geachtet werden, dass die Verwendung von Sondersignalen insbesondere zum Nachtzeitraum nur erfolgt, wenn zum einen die Voraussetzungen gemäß § 38 Straßenverkehrsordnung gegeben sind und zum anderen auf Grundlage der Einsatzsituation deren Einsatz geboten erscheint.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass ein anderer vergleichbar geeigneter Standort für die Feuerwehr nicht zur Verfügung steht. Im Vorfeld wurden mehrere mögliche Standorte in Pivitsheide V.L. verglichen und geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass von den geprüften Standorten die Fläche an der Oerlinghauser Straße als die am besten geeignete verfügbare Fläche bewertet wurde.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

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

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Bereich der Wohnbebauung wird die Bodenversiegelung begrenzt.

Für das Feuerwehrgerätehaus ist eine Brachfläche für eine derartige Nutzung in entsprechender Lage nicht bekannt. Es ist ein integrierter Standort vorhanden, für den die vorhandene Erschließung genutzt wird. Die großflächigen Bodenversiegelungen in den Außenbereichsflächen der Feuerwehr sind durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zu minimieren.

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Die Karte der schutzwürdigen Böden in NRW weist im nördlichen Teilbereich des Plangebietes „Plaggenesche und tiefgründige humose Braunerden“ aus. Im südlichen Teilbereich sind „trockene, meist tiefgründige Sand- und Schuttböden“ dargestellt.

Plaggenesche dokumentieren als Archive der Kulturgeschichte Jahrhunderte lange anthropogene Bodenentwicklung“ (Geologischer Dienst NRW).

Da sich das Plangebiet in einem bereits urban überformten Teilbereich befindet ist eine Schutzwürdigkeit nicht gegeben.

13.4 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.

13.5 Kampfmittelbelastungen

In der der Stadt Detmold vorliegenden Bombebelastungskarte ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Plangebietes verzeichnet. Jedoch befindet sich in nordwestlicher Richtung ab einer Entfernung von ca. 25 m ein Bombardierungsgebiet. Dieser Bereich ist bereits bebaut, sodass von einer negativen Beeinflussung für das Plangebiet nicht ausgegangen wird.

14 Umweltbelange

Eingriffsregelung

Das Änderungsgebiet erfüllt gem. § 13a BauGB die Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG.

Detmolder Baumschutzsatzung

Für das Änderungsgebiet ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Detmold verbindlich

Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 0,54 ha große Brachfläche, die nur temporär, z B. für das Osterfeuer oder für einen Beerenverkaufsstand im Bereich der Oerlinghauser Straße, genutzt wird. Bedingt durch die Nutzung hat sich die Krautvegetation stark eutroph entwickelt. Sie ist überwiegend mit Brennesseln bestanden. Lediglich im nördlichen Teil befindet sich eine schütterere Blühvegetation. Gehölzstrukturen fehlen. Gehölzbestände befinden sich im Norden auf dem angrenzenden Gelände der Kindertagesstätte „Arche Noah“ sowie im Süden in der ca. 1 ha großen Waldfläche.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe 1) wurden zwei Begehungen im Januar 2012 und im September 2014 durchgeführt. Hierbei konnten keine geschützten „planungsrelevante Arten“ nachgewiesen werden. Aufgrund der eutrophen Entwicklung der Vegetation, ist auch das Vorkommen termophiler Arten wie Zauneidechse und Feldgrille sowie von Vogelarten des Offenlandes wie die Heidelerche nicht wahrscheinlich.

Die LANUV NRW hat über das Vorkommen planungsrelevanter Arten in der Region Messtischblätter herausgegeben. Im Messtischblatt 4019 Detmold werden für den Lebensraumtyp Fettwiesen und -weiden 5 Fledermausarten und 21 Vogelarten aufgeführt. Die meisten der aufgeführten Arten befinden sich landesweit in einem günstigen Erhaltungszustand. Die aufgeführten Fledermausarten bevorzugen als Jagdgebiet parkähnliche Gehölzstrukturen bzw. Offenland mit Gehöl-

zen. Auch für die Vogelarten des Offenlandes besitzt die Fläche keine große Bedeutung. Aufgrund der Lage und Größe sowie der fehlenden Gehölzstrukturen werden keine Biotope zerstört, die eine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen sowohl bei den Fledermaus- als auch bei den Vogelarten zur Folge hat.

Die Auswertung des Linfos (Landschaftsinformationssystem) ergaben keine Nachweise von planungsrelevanten Tierarten in einem Radius von 300 m. Gesetzlich geschützte Biotope, Vogelschutz- und FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Dies betrifft auch die im Süden angrenzende Waldfläche. Eine Beeinträchtigung der hier lebenden Tierarten ist nicht zu erwarten, da kein direkter Bezug zwischen den Tierarten des Waldes und dem Offenland der Brachfläche besteht.

Beeinträchtigungen entstehen nach Aufstellung des B-Plans hauptsächlich durch die Flächenversiegelung und der anschließenden Nutzung als Feuerwehrgerätehaus bzw. durch die Wohnbebauung. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat jedoch ergeben, dass keine Maßnahmen durchgeführt werden, die „planungsrelevante Arten“ erheblich stören, verletzen oder töten. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gemäß § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Die Durchführung einer vertiefenden Artenschutzprüfung ist nicht notwendig.

Vermeidung einer Amtshaftung – Enthaftung nach Umweltschadensrecht

Darüber hinaus ist im Aufstellungsverfahren 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 Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gem. § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.“

15 Erschließungskosten

Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme des Feuerwehrgerätehauses sind mit 1,1 Millionen € angesetzt. Die Erschließung der Wohnbebauung und des Feuerwehrgerätehauses von der Nordseite erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Weitere Erschließungskosten, z. B. für öffentliche Straßenflächen, entstehen durch die Planung nicht.

16 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 0,54 ha	~ 100,0 %
Wohnbaufläche	ca. 0,35 ha	~ 65 %
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,19 ha	~ 35 %

17 Bodenordnung

Im Plangebiet befindet sich nur ein größeres Grundstück. Die Stadt hat mit der Eigentümerin den Erwerb des Grundstückes für das Feuerwehrgerätehaus vereinbart. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, im Oktober 2014