

Begründung zum Bebauungsplan 22-04 B "In der Mesche", 1. (vereinf.) Änderung

Ortsteil: Heidenoldendorf
Änderungsgebiet: südwestlich des Kreuzungsbereiches
In der Mesche/Zur Werrehude

Verfahrensstand: Rechtskraft

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst die Anliegergrundstücke südwestlich des Kreuzungsbereiches In der Mesche/Zur Werrehude.

2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Detmold beabsichtigt, den Wohnungsbau durch Ausweisung von Wohnbauflächen zu fördern. Um die freie Landschaft zu schonen, sollen möglichst Freiflächen in bereits besiedelten Bereichen in akzeptablem Maß verdichtet werden.

3 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet wird geprägt durch eine ca. 1 600 m² große Gewerbehalle mit teilversiegelten Hofflächen. Entlang der Straße "In der Mesche" befindet sich ein schmaler Grünstreifen mit vereinzelt Bäumen.

4 Belange des Städtebaus

Für die Straßenrandbebauung der Straßen Zur Werrehude und In der Mesche wird die Planung des rechtskräftigen B-Planes 22-04 B übernommen. Für die zusätzlich geplante Bebauung im Innenbereich werden Festsetzungen getroffen, die sich den Ausweisungen des benachbarten B-Planes 19-20 A anpassen. Das Änderungsgebiet wird entsprechend der Ausweisung des rechtskräftigen B-Planes und der vorhandenen Siedlungsstruktur als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Aus dem Bestand abgeleitet sind auch die Festsetzungen der begrenzenden überbaubaren Flächen, die offene Bauweise der Geschossigkeit und der GRZ und GFZ. Diese Festsetzungen sollen eine städtebaulich unerwünschte maßstabsprengende Siedlungsstruktur verhindern, während andererseits ausreichend Spielräume für neue Gebäude vorhanden sind.

5 Grünordnung

Bei Durchführung der vorliegenden Planung wird die ökologische Situation verbessert (s. anliegend Ausgleichsbilanzierung). Auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann deshalb verzichtet werden.

Aus dem Grundsatz einer möglichst geringen Bodenversiegelung und zur Schaffung eines Grünvolumens, welches auch eine ökologische Ausgleichsfunktion erfüllen kann sowie um eine der privaten Wohnnutzung angemessene Gestaltung der Grundstücksbegrenzungen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen naturnah als Gärten gestaltet werden müssen.

Zur Sicherung eines minimalen Grünvolumens wird festgesetzt, dass ein Baum je 300 qm Grundstücksfläche vorzusehen ist.

Um das angestrebte Ziel, sowohl eine Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft als auch eine innergebietliche Durchgrünung zu erreichen, wird auch festgesetzt, dass die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu bepflanzen sind. Hierfür sind Pflanzlisten mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen bindend.

6 Gestaltungsvorschriften

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden für das Plangebiet Rahmenbedingungen zur baulichen Gestaltung getroffen. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele werden daher Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW festgesetzt.

Hierdurch werden Regelungen zur Fassadengestaltung, zur Dachausbildung und für Werbeanlagen getroffen.

6.1 Fassadenbegrünungen

Geeignete Fassadenflächen, das sind insbesondere die Fassaden der von der Sonne im Verlauf des Jahres nicht oder nur wenig erreichten Außenwandflächen, mit Hauptausrichtung nach Norden und Osten, sollen mit Pflanzen begrünt werden. Dabei können Kletterpflanzen mit oder ohne Rankhilfe eingesetzt werden und damit besteht ein ausreichender Spielraum für individuelle Grüngestaltung.

Die damit geschaffenen Grünflächen verbessern die mikroklimatischen Verhältnisse und können außerdem die Einbindung der Baukörper in die Umgebung sehr positiv beeinflussen. Damit leisten diese Flächen einen Beitrag zur ökologisch sinnvollen Ausgleichsfunktion und mit einer Begrünung wird die Windgeschwindigkeit an der Wandoberfläche und damit die Auskühlung durch Wärmemitführung verringert.

6.2 Satteldach Wohngebäude

Es wird der Typ Satteldach (bei I-geschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 40°) festgesetzt. Damit soll zum einen die Voraussetzung für einen Dachausbau zu Wohnzwecken angelegt werden und zum anderen Bezug genommen werden auf die im umgebenden Wohngebiet vorherrschenden Dachformen der älteren Wohnhäuser.

6.3 Dachbegrünung für Gemeinschaftsgaragen und Garagen

Dachflächen von Gemeinschaftsgaragen, Garagen und von überdachten Stellplätzen sind grundsätzlich mindestens extensiv zu begrünen. Auf diese Weise kann der Anteil der mit Flachdach überbauten Garagenflächen zu einer Minimierung der mikroklimatischen Beeinträchtigungen herangezogen werden. Die bei herkömmlichen Dachflächen stärkere Luftheritzung bei Besonnung und damit auch stärkere Staubentwicklung wird durch die puffernde Wirkung der Begrünung

vermieden und außerdem wird der Abfluss des anfallenden Regenwasser bei Starkregen verzögert.

Ausnahmen von dieser Regelung sind möglich, soweit die Dachfläche von Garagen als begehbare Dachterrasse genutzt wird und ständig angemessen unterhalten wird. Falls Garagen mit Steildächern versehen werden, ist die Vorgabe nicht anzuwenden.

6.4 Werbeanlagen

Im WA-Gebiet kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 qm flach auf die Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster angebracht werden.

6.5 Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Detmold verbindlich.

7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann vom Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Detmold versorgt werden. Das Änderungsgebiet kann von den Straßen Zur Werrehude/ In der Mesche aus versorgt werden. Die hier verlaufende TW-Leitung DN 100 ist für die zusätzliche Belastung ausreichend.

Die Schmutzwasserabführung ist durch Anschluss an das Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Detmold möglich.

7.2 Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung wird eine Versickerung der Niederschlagswässer im Plangebiet angestrebt. Vorgesehen ist die Dach-, Hof- und Terrassenflächenentwässerung wie auch die Wege innerhalb der Änderungsgebietes zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken in Form von Einzelanlagen entsprechende technische Lösungen vorzusehen.

Als technische Lösungen stehen zur Verfügung:

- Flächenversickerung
- Muldenversickerung
- Rigolen- und/oder Rohrversickerung
- Schachtversickerung.

Die geohydrologischen Verhältnisse des Bodens sind im unmittelbar angrenzenden Bereich des B-Planes 19-20 Zur Werrehude untersucht worden. Entsprechend der Ergebnisse dieser Untersuchung ist davon auszugehen, dass im Änderungsgebiet prinzipiell eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

8 Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG)

Für das Änderungsgebiet wird entsprechend dem rechtskräftigen B-Plan 22-04 B "Allgemeines Wohgebiet" ausgewiesen. Die durch diese Änderung potentielle Errichtung von Wohngebäuden sowie deren Nebengebäuden und Erschließungsflächen stellt einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft dar als die gegenwärtige Bestandssituation.

Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

A. Ausgangszustand

	Flächen (in m ²)	x	Punkt- wert	=	Gesamt- wert (in Punkten)
1.1 versiegelte Flächen	2 000	x	0	=	0
1.3 Schotter, wassergebundene Decken	3 838	x	1	=	3 838
4.3 Grünflächen	400	x	2	=	<u>800</u>
					<u>4 138</u>

B. Planung

	Flächen (in m ²)	x	Punkt- wert	=	Gesamt- wert (in Punkten)
1.1 versiegelte Flächen (GRZ 0,4 + 0,2)	3 700	x	0	=	0
4.1 Zier- und Nutzungsarten	2 538	x	2	=	<u>5 076</u>
					<u>5 076</u>

Ein Ziel dieser Änderung ist, für dieses Gebiet eine umweltverträgliche Gestaltung zu fördern. Aus diesem Grunde werden wesentliche Gründordnungsmaßnahmen in diesem Änderungsverfahren festgelegt.