

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Stadt Detmold über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile [§ 34 (4) Baugesetzbuch]

12-01 „Sporker Straße“

Ortsteil: Spork-Eichholz

Satzungsgebiet: östlich Hornsche Straße, beidseitig Sporker Straße

1. Zielsetzung

Mit der Aufstellung dieser Satzung werden zwei Ziele verfolgt:

- a. Schaffung einer eindeutigen planungsrechtlichen Grundlage für die Folgenutzung der Gewerbebrache auf dem Grundstück Sporker Straße 1 (ehem. Kleiderfabrik Prasse).
- b. Eindeutige planungsrechtliche Abgrenzung zwischen dem Außenbereich gem. § 35 BauGB und dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB in diesem Bereich der Sporker Straße.

Es handelt sich hier um eine Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 + 3 BauGB, da die Gewerbebrache auf Flurstück 361 als einzelne Außenbereichsfläche zur Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird. Damit wird für Lage und Umfang der Bebauungsmöglichkeiten eine planungsrechtlich eindeutige Genehmigungsgrundlage für dieses Grundstück geschaffen. Durch den Geltungsbereich der Satzung ergibt sich zudem eine eindeutige deklaratorische Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) gegenüber dem Außenbereich (§ 35 BauGB) in diesem Bereich der Sporker Straße. Dies dient als Beurteilungshilfe für die in jüngster Zeit vermehrten Anfragen bezüglich Umnutzung von landwirtschaftlichen Hofstellen zu Wohnzwecken in dem ca. 250 m weiter südöstlich gelegenen Bereich der Sporker Straße.

2. Art der baulichen Nutzung – Gebietscharakter

Das Satzungsgebiet ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Handwerk, Kleingewerbe und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen. Vom Charakter her entspricht es einem Mischgebiet gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), was auch die Vorgabe für die zulässige Art der künftigen baulichen Nutzung darstellt.

3. Textliche Festsetzungen

Gem. § 34 (4) Sätze 3-5 BauGB können in einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen u.a. nach § 9 (1) BauGB getroffen werden. Von dieser Möglichkeit ist Gebrauch gemacht worden. Paragraph 3 dieser Satzung 12-01 „Sporker Straße“ enthält textliche Festsetzungen für das gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogene Außenbereichsgrundstück Flurstück 361.

3.1. Bebauung – Abweichende Bauweise

Die Beschränkung der Gebäudelängen entlang der Sporker Straße auf max. 35 m trägt den speziellen klimaökologischen Qualitäten dieses Standortes in der Werreaue Rechnung. Laut Klimagutachten der Stadt Detmold (GEO-NET GbR, Hannover, 1999) liegt das Satzungsgebiet innerhalb der stark ausgeprägten Leitbahn für Kalt- und Frischluftströmungen der Werreaue. Wichtiges klimaökologisches Ziel ist hier

Austauschbarrieren mit Hinderniswirkung (Querriegel) zu vermeiden. Mit dem gewählten Maß von 35 m wird ein adäquater Interessenausgleich zwischen diesem klimatischen Aspekt und Nutzungsmöglichkeiten in einem Mischgebiet erreicht.

3.2. Flächenversiegelung – GRZ 0,4

Durch die Beschränkung der versiegelten Flächen der Grundstücke auf 40 % soll eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Kleinklima verhindert und eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt werden. Das gewählte Dichtemaß berücksichtigt die besondere Lage in der Werreue im Übergang zur freien Landschaft.

3.3. Überschwemmungsgebiet der Werre

Das natürliche Überschwemmungsgebiet der Werre wird nachrichtlich in die Satzung übernommen. Im Bereich des Flurstücks 361 entspricht die derzeitige Abgrenzung des natürlichen Überschwemmungsgebietes dem gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB dargestellten Uferrandstreifen. Hier ist geplant, durch teilweise Abgrabung der vorhandenen Geländeauffüllung den Retentionsraum der Werre in nordöstliche Richtung zu erweitern bzw. zurückzugewinnen. Diese Maßnahme ist im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes sinnvoll und wünschenswert, um den hier festzustellenden Überschwemmungsbrennpunkt mit Auswirkungen insbesondere auch auf die Hornsche Straße zu entschärfen. Linienführung, Breite und Profil der Gewässerue können damit an dieser Engstelle vor dem Brückendurchlass Sporker Straße deutlich verbessert werden. Der geplante Erweiterungsbereich des Retentionsraumes reicht in die festgesetzte ökologische Ausgleichsfläche -Extensivwiese- hinein und wird als (neuer) natürlicher Überschwemmungsbereich der Werre dargestellt. Nach Durchführung der Abgrabungsmaßnahme soll diese neue Abgrenzung dann in die Geodatenbasis der Stadt übernommen werden. Die Maßnahme wird in das bestehende „Gewässerentwicklungskonzept Werre in Detmold“ aufgenommen und von der Stadt im Rahmen der Gewässerunterhaltung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde beim Kreis Lippe durchgeführt. Die ergänzend festgesetzten Nutzungsbeschränkungen (bauliche Maßnahmen, Aufschüttungen) sollen den dauerhaften Erhalt und die Funktionsfähigkeit des Retentionsraumes sicherstellen.

3.4. Eingriffsregelung gem. § 21 BNatSchG

1. Bestandsbeschreibung

Im Bereich der Sporker Straße werden die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (4) BauGB festgelegt. Der südliche Teil des Satzungsgebietes (Flurstück 361) liegt im Außenbereich, der gem. § 34 (4) Nr. 3 in die Satzung mit einbezogen wird. Auf diesen Bereich ist § 1a BauGB in Verb. mit § 21 BNatSchG anzuwenden, d.h. Eingriffe z.B. durch Bebauung müssen ausgeglichen werden.

Das betroffene Flurstück 361 umfasst eine Größe von ca. 7.700 m². Es handelt sich um ein ehemaliges Fabrikgelände. Das Fabrikgebäude wurde nach Geschäftsaufgabe als Wohnheim genutzt und steht heute leer. Die Freifläche ist im Laufe der Jahre brach gefallen. Im Westen wird das Flurstück vom Uferrandstreifen der Werre eingenommen. Der Uferrandstreifen ist geprägt durch eine steil abfallende Böschungskante zur Werre hin. Im oberen Bereich der Böschung haben sich Hochstauden entwickelt. Die Artenzusammensetzung der Hochstaudenflur, in der die Brennessel die dominierende Pflanzenart ist, weist auf einen hohen Stickstoffgehalt hin. Der untere Bereich des Uferrandstreifens hat sich naturnah entwickelt. Hier stehen standortgerechte Uferrandgehölze mit z.T. alten Erlen- und Weidenbeständen. Der größte Teil des Flurstücks befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Ebenso einige Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Sporker Straße. Die Aufhebung des Landschaftsschutzes für diese Bereiche ist im Rahmen des Satzungsverfahrens bei den entsprechenden

Dienststellen beantragt worden. Mit Verfügung der Bezirksregierung vom 12.09.2003 sind diese Bereiche aus dem Landschaftsschutz entlassen worden.

2. Planungsanlass

Die Gewerbebrache auf dem Flurstück 361 soll einer neuen Nutzung zu geführt werden. Das ehemalige Fabrikgebäude soll abgerissen und das Gelände als Bauland genutzt werden. Hier ist derzeit vom Grundstückseigentümer geplant, den nördlichen Teil des Flurstücks in einer Größe von ca. 4.130 m² mit mehreren Wohneinheiten zu bebauen. Die festgesetzte GRZ von 0,4 beinhaltet sowohl Nebenanlagen als auch Zuwegungen, Stellplätze und Hofflächen. Sollten darüber hinaus gehende geringfügige Befestigungen durchgeführt werden, sind diese mit wassergebundener Decke, Rasenpflaster o.ä. versickerungsfähigen Belägen durchzuführen.

Der Uferrandstreifen der Werre mit einer Größe von ca. 1.670 m² (die Fläche wurde anhand der natürlichen Überschwemmungsgrenze ermittelt) wird gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als erhaltenswert festgesetzt. Dies sichert den Bestand und die natürliche Entwicklung dieses Biotops. Gehölzverluste infolge der Abgrabungsmaßnahmen zur Erweiterung des Retentionsraumes werden durch die Stadt landschaftsgerecht ersetzt. Der südliche Bereich des Flurstücks mit einer Größe von ca. 1.900 m² wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Ausgleichsfläche festgesetzt. Das Fabrikgebäude soll abgerissen, die Fläche entsiegelt und anschließend der gesamte Bereich als extensiv gepflegte Wiese genutzt werden. Auch hier werden Wiesenverluste infolge der Abgrabungsmaßnahmen zur Erweiterung des Retentionsraumes durch die Stadt landschaftsgerecht wiederhergestellt. Im Bereich der randlich neu entstehenden Böschungen wird die Extensivwiese zusätzlich noch mit böschungssichernden Gehölzpflanzungen angereichert und damit ökologisch aufgewertet.

3. Berechnung des Kompensationsbedarfes

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Basis der durchgeführten Biotoptypenkartierung. Die Berechnung wird nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996) durchgeführt.

A. Ausgangszustand des Satzungsgebietes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Gebäude	1.220	0	1	0	0
1.1	befestigte Hoffläche	650	0	1	0	0
1.2	wassergebundene Fläche	135	0,5	1	0,5	68
5.1*	Hochstaudenflur	3.605	4	0,8	3,2	11.536
8.2	6 Einzelbäume	180	8	1	8	1.440
8.2*	Fichtenreihe	80	8	0,7	5,6	448
4.3	Strauch- und Gehölzfläche	160	2	1	2	320
7.2*	Uferrandstreifen der Werre	1.670	7	0,9	6,3	10.521
		7.700	Gesamtflächenwert A			24.333

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 5.1 starke Eutrophierung
 Code 8.2 keine standortgerechten Gehölze
 Code 7.2 Fläche z.T. stark eutrophiert

B. Zustand des Satzungsgebietes gem. den Festsetzungen der Satzung						
---	--	--	--	--	--	--

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.4xSp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3xSp.6)
1.1	Wohnbebauung inkl. Nebenanlagen/Zuwegung (GRZ 0,4)	1.652	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.478	2	1	2	4.956
7.2	Erhalt des Uferrandstreifens der Werre	1.670	7	1	7	11.690
3.2	<u>Ausgleichsfläche:</u> Extensiv Grünland	1.900	4	1	4	7.600
		7.700	Gesamtflächenwert B			24.246

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B	24.246 Punkte
./ Gesamflächenwert A	<u>24.333</u> Punkte
Werteinheit	<u>87</u> Punkte

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein minimales Kompensationsdefizit von 87 Werteeinheiten (0,14 %). Der Eingriff durch die Wohnbebauung ist somit ausgeglichen.

4. Festzusetzende Kompensationsmaßnahmen

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b)

Erhalt des Uferrandstreifens der Werre. Um eine natürliche Entwicklung zu ermöglichen, ist der Eintrag von anorganischen und organischen Stoffen wie z.B. Gartenabfälle zu unterlassen.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20)

Die ca. 1.900 m² große Ausgleichsfläche ist in extensiv gepflegtes Grünland um zu wandeln. Es ist eine Initialeinsaat mit Wiesengräsern (ca. 3 – 5 g/m²) vor zu nehmen. Die Wiese ist in den ersten zwei Jahren 1 x im Jahr zu mähen und zwecks Ausmagerung ist das Mähgut zu entfernen. Anschließend ist sie extensiv zu pflegen (2 x jährliche Mahd, Abtransport des Mähgutes) oder extensiv zu beweiden (1,5 Großvieheinheiten (GVE)/ha/Jahr).

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist vertraglich zu sichern.

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Satzungsgebiet ist verkehrlich größtenteils über die Sporker Straße erschlossen. Ein westlicher Teilbereich des Satzungsgebietes wird direkt von der Hornschen Straße erschlossen.

Der durch die Baumöglichkeiten im Satzungsgebiet erzeugte geringfügige zusätzliche Verkehr kann von diesen Straßen noch aufgenommen werden. Die Sporker Straße hat in dem Abschnitt zur Hornschen Straße (B 239) den Charakter einer Landstraße für geringen, hauptsächlich landwirtschaftlichen Verkehr. Inzwischen ist die dominierende Funktion aber die einer Erschließungsstraße, für die die Anforderungen an diese Eigenschaft jedoch nicht erfüllt sind. Auch der Einmündungsbereich an der Hornschen Straße ist aufgrund der vorgegebenen schlechten Sichtbeziehungen ein verkehrlicher Problempunkt, der nicht durch zusätzlichen Verkehr weiter belastet werden sollte. Mittelfristig könnten Maßnahmen wie „Ausbau der Sporker Straße zu einer Erschließungsstraße“ und „Entlastung des Einmündungsbereiches an der Hornschen Straße durch Sperrung der Sporker Straße für den Durchgangsverkehr“ die angesprochenen Probleme minimieren.

4.2 Trinkwasser/Schmutzwasser

Das Satzungsgebiet ist bereits an das öffentliche Trinkwassernetz und an die städtischen Abwasseranlagen angeschlossen. Ver- und Entsorgungsengpässe bestehen nicht. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasser-Hauptsammler verläuft in der Werreaue und führt das Schmutzwasser zur Zentralkläranlage Detmold.

4.3 Niederschlagswasser

Im Satzungsgebiet (bebauter Innenbereich) sind Regenwasserkanäle vorhanden, die das Niederschlagswasser auf kürzestem Weg in die Werre einleiten. Der auf dem Flurstück 361 verlegte Regenwasserkanal darf nicht überbaut werden. Es ist ein beidseitiger Sicherheitsabstand von mind. 2,50 m ab Kanalachse einzuhalten. Für die geplante Neubebauung auf dem Flurstück 361 ist eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers wegen des aufgefüllten Geländes auszuschließen. Das Wasser kann auf kürzestem Weg in die Werre eingeleitet werden.

4.4 Sonstige Versorgungsleitungen/Abfallbeseitigung

Die Andienung der Grundstücke mit sonstigen Versorgungsleitungen ist in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Die Abfallbeseitigung erfolgt ebenfalls von der Sporker Straße und von der Hornschen Straße.

5. Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser ist im Satzungsgebiet durch die Werre als nicht austrocknendes natürliches Gewässer sowie durch einen Hydranten im weiteren Verlauf der Sporker Straße gewährleistet.

6. Altablagerungen und Bodenschutz

6.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Satzungsgebietes sind keine Altablagerungen/Altstandorte bekannt, so dass auch keine Kennzeichnung erforderlich ist. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung auf Flurstück 361 (ehem. Kleiderfabrik) sind evtl. Belastungen von Gebäudeteilen oder des Bodens im Rahmen des geplanten Abbruchs zu untersuchen. Nach Recherche der Verwaltung liegen jedoch keine konkreten Anhaltspunkte für eine evtl. Bodenbelastung vor. Bei dem Gewerbebetrieb handelte es sich um eine Näherei mit Zuschnitt, Bügelstation, Versand/Verkauf und Lager. Ein Einsatz von Chemikalien für Färben, Bleichen und sonstige Textilverarbeitung fand nicht statt. Im Keller des Gebäudes befindet sich lediglich ein Heizöltank mit Ölabscheider. Die fachgerechte Entsorgung dieser „Haustechnik“ ist sichergestellt durch eine entsprechende Auflage in der Genehmigung des Abbruchartrages. In die Satzung wird vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten verstärkt auf Abfall oder schädliche Bodenveränderungen zu achten ist. Werden Verunreinigungen festgestellt, ist umgehend die Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe, FG 4.5, zu benachrichtigen.

6.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Satzung stellt die städtebauliche Ordnung auf heute bereits versiegelten und bebauten Flächen sicher. Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Außenbereichsfläche Flurstück 361 ist eine Gewerbebrache, die wiedergenutzt werden soll. Die Bodenversiegelung ist auf max. 40 % begrenzt. Eine erstmalige Inanspruchnahme von Freiraum findet nicht statt.

6.3 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Die o.g. Maßnahmen/Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung tragen ebenso zur Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen bei.

Durch die geplante Abgrabung/teilweise Beseitigung der vorhandenen Geländeauffüllung auf Flurstück 361 wird in einem Teilbereich die natürliche Bodenschichtung wieder hergestellt. Über die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 wird dieser renaturierte Bereich dauerhaft freigehalten und vor Bebauung, Aufschüttungen, Eintrag von organischen/anorganischen Stoffen geschützt.

6.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW „Schutzwürdige Böden“ befinden sich im Satzungsgebiet Flächen mit schutzwürdigen Böden – Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit. Es handelt sich hier um Gley-Böden im Bereich der Werreaue. Durch die geplanten Abgrabungen und Renaturierungsmaßnahmen wird in diesen Teilbereichen die natürliche Bodenschichtung wiederhergestellt und der Bereich vor weiterer Inanspruchnahme geschützt.

Im Bereich der geplanten Bebauung auf Flurstück 361 handelt es sich um aufgefüllten Boden, der hier nicht natürlich gewachsen ist und daher auch nicht schutzwürdig ist. Dieser Bereich war bereits versiegelt und bebaut und soll nun wiedergenutzt werden. Eine erstmalige Inanspruchnahme von Freiraum wird durch die Satzung nicht vorbereitet, die schutzwürdigen Böden werden in vollem Umfang erhalten.