

Begründung
zur Flächennutzungsplanänderung
Nr. 20 „Blindenheim Kiefernweg“

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 20 „Blindenheim Kiefernweg“

Ortsteil: Heidenoldendorf
Änderungsgebiet: östlich des Kiefernwegs, südlich des Blindenheims

Verfahrensstand: abschließender Beschluss

Hinweis:

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

1 Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet Nr. 20 „Blindenheim Kiefernweg“ liegt im Ortsteil Heidenoldendorf östlich des Kiefernweges. Es wird begrenzt
im Norden durch das Sondergebiet Nr. 7 „Blindenheim“,
im Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
im Osten durch landwirtschaftliche Flächen
und im Westen durch eine Zeile Wohnbebauung entlang des Kiefernweges.
Die Gesamtgröße des Änderungsgebietes beträgt ca. 0,93 ha.

2 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – weist das Änderungsgebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung wurde im Verfahren eine Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt. Mit Schreiben vom 06.02.2017 wurde mitgeteilt, dass aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken vorgelegt werden und der Anpassung an die Ziele der Raumordnung zugestimmt wird.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Am Kiefernweg ist der „Lippische Blinden- und Sehbehindertenverein“ ansässig. Es befinden sich dort die Verwaltung, mehrere Wohnhäuser mit Wohnheimplätzen und Werkstätten sowie eine Kantine. Die letzten größeren Erweiterungen fanden Ende der 90er Jahre, mit dem Neubau der Werkstätten, statt.

Mit der Änderung des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) Mitte 2018 sind Einrichtungen wie der Lippische Blindenverein aufgefordert, Maßnahmen zu ergreifen, die die langfristige Existenz der Wohnstätte sichern. Mit der Novellierung des Gesetzes sind Anforderungen an sanitäre Anlagen, Wohnraumgrößen und Sozialräume zu erfüllen und müssen 80 % der Zimmer Einzelzimmer sein. Diese gesetzlichen Rahmenbedingungen zwingen den Lippischen Blinden- und Sehbehindertenverein die Wohnstätten wenn möglich umzubauen oder neu zu errichten.

Die Planungen am Standort „Kiefernweg“ sehen vor, einen Neubau für eine Wohnstätte für 24 Bewohner, bestehend aus 4 Wohngruppen à 6 Personen im Bereich auf einer Teilfläche des Sinnesgartens zu errichten.

Im Rahmen dieser Änderung soll als „Sondergebiet Blindenheim“ der Teilbereich neu dargestellt werden, der für die Errichtung der Wohnstätte erforderlich ist. Die Wohnstätte ist in Nord-Süd-Ausrichtung auf der westlichen Teilfläche des „Sinnesgartens“, welcher bisher als „Fläche für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur Landschaft“ dargestellt ist, geplant.

Eine südlich unmittelbar angrenzende Fläche, die bisher der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung dient, wird für Kompensationsmaßnahmen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur Landschaft“ in gleicher Größenordnung neu dargestellt.

4 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet im Bereich des Sinnesgartens als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (ca. 0,73 ha) und die südlich angrenzende, neu hinzu erworbene Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ (ca. 0,2 ha) dar.

Überlagernd ist im Bereich der „Fläche für die Landwirtschaft“ ein festgesetztes Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich dargestellt.

4.1 Sondergebiet

Im Flächennutzungsplan ist die Einrichtung des „Lippischen Blinden- und Sehbehindertenvereins“ am Kiefernweg als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Als „Sonstige Sondergebiete“ werden Flächen dargestellt, die sich hinsichtlich der Nutzung wesentlich von anderen Baugebieten unterscheiden und in ihrer Eigenart gesichert werden sollen. Die erforderliche Zweckbestimmung ist mit „Blindenheim“ angegeben. In der Durchnummerierung der sonstigen Sondergebiete hat im Flächennutzungsplan die Darstellung „Sondergebiet – Blindenheim“ die Bezeichnung Nr. 7 erhalten, die auch hier im Verfahren aufgenommen wird.

5 Lage im Raum

Das Änderungsgebiet liegt im Ortsteil Heidenoldendorf am Kiefernweg. Der Kiefernweg ist nur auf den ersten ca. 120 m beidseitig bebaut, im weiteren südlichen Abschnitt nur auf der östlichen Seite. Die Einrichtung des Lippischen Blinden- und Sehbehindertenvereins liegt derzeit mit drei Gebäuden unmittelbar am Kiefernweg und erstreckt sich anschließend nach Südosten hinter die vorhandene Wohnbebauung. Nördlich der Einrichtung grenzt der vom Plantagenweg abgehende Fuchsweg an, der auch eine Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich zugelassen hat.

Die Änderungsflächen dieses Verfahrens liegen im Bereich des Sinnesgartens der Einrichtung und auf der weiter südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

Die Höhe des Änderungsgebietes liegt bei ca. 148 m NHN. Die Fläche steigt nach Süden an.

6 Belange des Klimaschutzes

Durch die geplante Änderung soll eine zusätzlich Wohnstätte unmittelbar südlich angrenzend an die vorhandenen Werkstätten der Einrichtung ermöglicht werden. Durch die Ausdehnung nach Süden wird die Einrichtung entlang dem bestehenden Siedlungsrand erweitert, so dass der landwirtschaftlich geprägte Außenbereich nicht mehr als erforderlich tangiert wird und somit auch der Entstehungsbereich für die Kaltluftproduktion auf den Freiflächen erhalten bleibt. Die geplante Wohnstätte wird nur einen kleinen Teilbereich überbauen und nach dem neuesten Stand der Technik errichtet werden.

7 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Erweiterung des Sondergebietes erforderlich. Es erfolgt ein Eingriff durch die Überbauung einer Teilfläche des Sinnesgartens, der vor einigen Jahren als Ausgleichsfläche angelegt wurde.

Der Kreis Lippe hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass für die Überplanung der Fläche die Verpflichtung besteht, eine Ersatzfläche in gleicher Größe im Flächennutzungsplan neu auszuweisen.

Im vorliegenden Verfahren wird als „Sondergebiet“ der Teilbereich neu dargestellt, der für die beabsichtigte Bebauung erforderlich ist. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 0,2 ha, die wiederum in gleicher Größenordnung, südlich angrenzend, neu als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt wird.

Die Regelung des mit der aktuell geplanten Erweiterung der Einrichtungen des Lippischen Blinden- und Sehbehindertenvereins verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

8 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Einrichtung des Lippischen Blinden- und Sehbehindertenvereins erfolgt über zwei vorhandene Anbindungen an den Kiefernweg. Der Kiefernweg selbst mündet wiederum selbst nach wenigen Metern (100 m bis 130 m) in den Plantagenweg. Die südliche der beiden Zufahrten erschließt den rückwärtigen, südöstlichen Teilbereich der Einrichtung und somit auch das Änderungsgebiet. Diese müsste auf dem Gelände der Einrichtung nur um wenige Meter zur Erschließung der geplanten Wohnstätte verlängert werden.

Die nächste Haltestelle „Plantagenweg“ des ÖPNV befindet sich fußläufig erreichbar im Plantagenweg und wird durch die Stadtbuslinien 701 (Berlebeck-Bahnhof-Pivitsheide) und 706 (Bahnhof – Lage/Hörste) angefahren.

9 Ver- und Entsorgung

Alle Versorgungsleitungen sind auf dem Gelände des Lippischen Blinden- und Sehbehindertenvereins vorhanden und können verlängert werden.

10 Immissionen

Störungen, die von dem Sondergebiet ausgehen und sich im benachbarten Wohngebiet auswirken können, sind durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude und Freiflächen, bzw. durch bauliche Maßnahmen zu vermeiden. Durch diese Maßnahmen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete auf den durch Wohnbebauung geprägten Grundstücken sicherzustellen.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Altlasten

Im Planänderungsgebiet oder unmittelbar angrenzend sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

11.2 Kampfmittelbelastungen

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

Im Rahmen dieses FNP-Änderungsverfahrens wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Ein entsprechender Antrag auf Flächenüberprüfung durch die Stadt Detmold wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. ~~Wenn Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelbelastungen vorliegen sollten, werden diese hier im weiteren Verfahren nachgetragen.~~ *Die Luftbildauswertung ergab keine erkennbare Belastung, so dass keine Maßnahmen erforderlich sind.*

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen grundsätzlich 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.

12 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale oder erhaltenswerte Bausubstanz sind im Planänderungsgebiet selbst oder in den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

13 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Der Umweltbericht ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

14 Zusammenfassung

Die Einrichtung des Lippischen Blinden- und Sehbehindertenvereins soll mit einer Wohnstätte erweitert werden. Diese ist südlich der Werkstätten im Bereich des Sinnesgartens geplant. Die bebaute Fläche der Einrichtung ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Nr. 7 – Blindenheim“ dargestellt. Der Sinnesgarten ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Die „Sondergebietsfläche Nr. 7 - Blindenheim“ soll auf einen Teilbereich der Fläche des Sinnesgartens erweitert werden. Eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche unmittelbar südlich angrenzend wird in gleicher Größenordnung wie die neu ausgewiesene Sondergebietsfläche, zukünftig als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ neu dargestellt.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, im Mai 2017 (Grüneintragungen in *kursiv/grün*)

Anlage
Umweltbericht