

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanes Nr. 311 "Steinbrink" (Satzungsbegründung)

I. Allgemeines

1. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der Ortslage Batenhorst und schließt an die bereits vorhandene Bebauung entlang der Steinbrinkstraße an. Es hat eine Größe von ca. 1,8 ha und wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt.

Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung der Schulbach (Fließrichtung nach Osten), ein Gewässer zweiter Ordnung im Sinne des § 5 Landeswassergesetz.

Südlich des Plangebietes liegt der Meerweg. Daran anschließend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. In einer Entfernung von ca. 200 m von der südlichen Plangebietsgrenze liegen 2 landwirtschaftliche Hofstellen.

Beide Betriebe werden im Haupterwerb bewirtschaftet. Auf dem einen Betrieb werden durchschnittlich 23 Kühe und 23 Sauen gehalten; auf dem anderen Betrieb durchschnittlich 50 bis 60 Mastschweine, 15 Bullen und 25 Weiderinder.

Daran südlich angrenzend befindet sich eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle, die im Nebenerwerb betrieben wird. Bei der Beurteilung der Immissionssituation kann diese aufgrund der geringen Tierhaltung und der Entfernung zum Plangebiet vernachlässigt werden.

Westlich und nördlich des Plangebietes liegen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In einer Entfernung von ca. 200 m zur nördlichen Plangrenze befindet sich eine weitere im Haupterwerb betriebene landwirtschaftliche Hofstelle. Hier werden durchschnittlich 14 Milchkühe, 15 Mastbullen und 100 Mastschweine gehalten. Eine 1985/1986 geplante Aufstockung dieses Betriebes (Neubau Mastschweinestall mit ca. 300 Plätzen) wurde nicht realisiert.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die beabsichtigte Nutzungsfestsetzung als "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Baugesetzbuch.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Dieser Bebauungsplan soll den mittelfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken für ortsansässige und bauwillige Bürger decken. Lage und Größe des neuen Baugebietes stellen eine angemessene städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Siedlungsteiles sicher.

II. Planinhalt

1. Nutzung

Für das gesamte Plangebiet ist eine Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung mit eingeschossiger offener Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen von GRZ 0,3 und GFZ 0,4 liegen unter den Höchstwerten des § 17 Baunutzungsverordnung, wodurch eine Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung innerhalb der Ortslage Batenhorst erreicht wird.

Die überbaubaren durch Baugrenzen bestimmten Grundstücksflächen sichern ausreichende Freiräume.

Zur Abgrenzung des Plangebietes sind in den Übergangsbereichen zur freien Landschaft hin differenzierte Pflanzgebote bestimmt. Dadurch wird eine landschaftsgerechte Einbindung des Bebauungsplangebietes erreicht und die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgeglichen.

Gleiches gilt für den südlich des Schulbaches festgesetzten Pflanzstreifen in einer Breite von 3,00 m. Durch Beschattung des Gewässers soll eine Verkräutung verhindert und damit die Qualität des Wassers verbessert werden. An der Nordseite des Schulbaches ist eine Grünfläche in ebenfalls 3,00 m Breite festgesetzt. Diese Fläche dient als Unterhaltungstreifen für das Gewässer und muß für den Einsatz entsprechender Arbeitsgeräte freigehalten werden. Grundstückseinfriedigungen dürfen deshalb diesen Streifen nicht erfassen.

2. Denkmalschutz und Gestaltung

Schützenswerte Baudenkmale sind weder im Plangebiet selbst noch in der näheren Umgebung bekannt. Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz ist im Plan hingewiesen.

Auf die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen in den Bebauungsplan wurde verzichtet, da es sich bei der geplanten Siedlungserweiterung um einen bauhistorisch nicht vorgeprägten Bereich handelt.

3. Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine auf der Grundlage der EAE 85 konzipierten Planstraße, die über den Meerweg an das städt. Verkehrsnetz angeschlossen wird.

Die Planstraße erhält einen dem Quartier angemessenen und ortsüblichen Ausbaustandard.

4. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des Bebauungsplanes soll an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser) angeschlossen werden.

Zur Sicherstellung der Elektrizitätsversorgung ist im südöstlichen Planbereich eine Versorgungsfläche für eine Umspannstation entsprechend den Vorgaben des Versorgungsunternehmens festgesetzt.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch den geplanten Einbau notwendiger Hydranten sichergestellt.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an das städt. Kanalnetz (Trennsystem).

Der Schulbach bleibt in seiner derzeitigen Lage belassen. Für die im Kreuzungsbereich mit der Planstraße notwendige Verrohrung im Rahmen der Durchführung dieses Bebauungsplanes wird eine Genehmigung gemäß § 99 Landeswassergesetz erwirkt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über den noch herzustellenden Regenwasserkanal mit Anschluß an den Schulbach abgeleitet, der im weiteren Verlauf in den Patkenbach mündet.

Die Leistungsverhältnisse des Patkenbaches sind verbesserungswürdig.

Der Schulbach selbst ist ausreichend dimensioniert, die nach dem allgemeinen Berechnungsregen anfallenden Wassermengen abzuleiten.

Eine direkte Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in Form von Überschwemmungen kann aus dem Vollzug dieses Bebauungsplanes im Ergebnis nicht hergeleitet werden.

Dieses gilt auch für den Schulgraben, der nördlich der Ortslage Batenhorst verläuft und ebenfalls in den Patkenbach mündet.

Bei stärkerem und über den Berechnungsregen hinausgehenden Niederschlägen ist allerdings mit Überschwemmungen der angrenzenden

landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Diese Situation kann nur über eine Verbesserung der Abflußleistung des Patkenbaches bereinigt werden.

Für die Entwässerungsanlagen ist ein entsprechender Ergänzungsentwurf aufzustellen und der zuständigen Behörde nach § 58 LWG zur Genehmigung vorzulegen.

5. Kosten- und Zeitplan

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes erfordert voraussichtlich folgende Kosten (Stand August 1988):

Straßenherstellung inkl. Beleuchtung	170 000 DM
Schmutzwasserkanal	170 000 DM
Regenwasserkanal	65 000 DM
Grunderwerb	15 000 DM
Gesamt	420 000 DM
	=====

Die Mittel sollen zu gegebener Zeit haushaltsplanmäßig bereitgestellt werden.

Nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechtes sollen Erschließungsbeiträge erhoben werden; der Bebauungsplan soll dafür die rechtliche Grundlage bilden.

6. Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen. Sollte die Realisierung dieses Bebauungsplanes solche Maßnahmen erfordern, soll dieser Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage bilden.

7. Immissionsschutz

Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes bestehen keine regelungsbedürftigen Immissionskonflikte.

Die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe liegen rd. 200 m und mehr entfernt und haben von daher den gleichen Abstand zu der bereits vorhandenen Siedlung entlang der Steinbrinkstraße. Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes sind deshalb nicht erforderlich. Nachteilige Auswirkungen für das Plangebiet sind auch bei einer angemessenen Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe im Rahmen des Bestandsschutzes nicht zu erwarten.

Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der Siedlungsrandlage muß der künftige Bewohner mit Lärm und Gerüchen rechnen, wie sie typischerweise in solchen Ortsrandlagen mit

herkömmlichen landwirtschaftlichen Betrieben in der Nachbarschaft verbunden sind.

III. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß die Realisierung dieses Bebauungsplanes sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 180 Baugesetzbuch kann deshalb verzichtet werden.

IV. Bisheriges Planverfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu diesem Bebauungsplanverfahren gemäß § 4 Baugesetzbuch erfolgte mit Schreiben vom 24.05.1988. Die in diesem Verfahren abgegebenen maßgeblichen Stellungnahmen wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 06.06. bis einschließlich 20.06.1988.

Der Rat der Stadt hat dem Bebauungsplanentwurf Nr. 311 "Steinbrink" in seiner Sitzung am 26. September 1988 einschl. Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zugestimmt.

Die Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 03.11.1988 bis einschließlich 05.12.1988

Während dieser Zeit konnte der Entwurf einschließlich der Begründung von jedermann eingesehen, über seinen Inhalt Auskunft verlangt sowie Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Die geltend gemachten Bedenken und Anregungen bezogen sich auf die Dimensionierung der Wendeanlage und den Pflanz- und Unterhaltungstreifen beidseitig des Schulbaches und sind im Bebauungsplan entsprechend der Regelung des § 3 Abs. 3 BBauG berücksichtigt; Widerspruch gegen die Planänderung wurde nicht eingelegt.

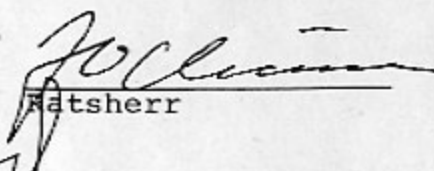
Die im Rahmen der Offenlegung geltend gemachten Bedenken hinsichtlich der Oberflächenwasserbeseitigung konnten aus den unter Ziffer II.4 dargelegten Gründen keine Berücksichtigung finden.

Der Rat der Stadt hat die Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 24.04.89 beraten und den Bebauungsplan Nr. 311 "Steinbrink" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Vorstehende Begründung wurde dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.


Bürgermeister



Hat vorgelegt
Detmold den 21. 9. 89
AZ: 21.11-107VB.4
Der Rat der Stadt
Bürgermeisterspräsident


Ratsherr