

Begründung

zum Bebauungsplan
18-03 „Theodor-Heuss-Str./Neue Wiese“
9. (beschleunigte) Änderung

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	1
2	Verfahren	1
3	Raumordnung und Landesplanung	2
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele der Planung	3
6	Situationsbeschreibung	4
6.1	Örtliche Situation	4
6.2	Planungsrechtliche Situation	5
7	Belange des Städtebaus	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
7.3	Baugestaltung	9
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
7.5	Grünordnung / Pflanz- und Erhaltungsgebote	9
8	Verkehrliche Erschließung	10
8.1	Individualverkehr	10
8.2	Ruhender Verkehr	11
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
8.4	Rad- und Fußverkehr	11
9	Belange der Umwelt	11
9.1	Umweltprüfung	11
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	14
9.3	Artenschutz	14
9.4	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	14
10	Belange des Immissionsschutzes	17
11	Denkmalschutz	18
12	Ver- und Entsorgung	18
12.1	Trink- und Löschwasser / Strom / Wärme	18
12.2	Schmutz-/Niederschlagswasserentsorgung	18
12.3	Abfallbeseitigung	19
13	Altablagerungen und Bodenschutz	19
13.1	Kampfmittel	19
13.2	Flächen mit Bodenbelastung und deren Kennzeichnung	20
13.3	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	20
13.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	20
13.5	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	20
14	Kosten	20
15	Flächenbilanz	21
16	Bodenordnung	21

**Begründung zum Bebauungsplan 18-03 „Theodor-Heuss-Str./Neue Wiese“,
9. (beschleunigte) Änderung**

Ortsteil: Hiddesen
Änderungsgebiet: Südlich Obere Straße, Bereich zwischen Obere Straße Nr. 7 und Nr. 1

Verfahrensstand: Vorentwurf

1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der rd. 0,93 ha große räumliche Geltungsbereich der 9. (beschleunigten) Änderung des Bebauungsplanes 18-03 „Theodor-Heuss-Str./Neue Wiese“ liegt in der Flur 3, Gemarkung Hiddesen, im Nordosten des Siedlungszusammenhanges in Hiddesen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 60, 215, 216, 217, 218, 219, 406, 407, 461, 462, 464, 507 tlw., 638, 639, 640, 641, 697 tlw. und 719.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt

im Norden	durch das Flurstück 599 (Obere Straße),
im Osten	durch die Flurstücke 387, 260, 391, 680 und 59,
im Süden	durch die Flurstücke 812, 720 (sowie eine Verlängerung der nördlichen Grenze dieses Flurstückes nach Osten durch das Flurstück 697) und 710 und
im Westen	durch die Flurstücke 935 und 936.

Anmerkung: Das städtische Flurstück 507 ist im Abschnitt seiner gemeinsamen Grenze mit den Flurstücken 697 und 719 Bestandteil des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um einen Teilabschnitt des unter der Nr. 80 eingetragenen namenlosen Gewässers.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird gem. § 9 (7) BauGB durch Planzeichen festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung besteht aus

- dem Plan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches und den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

2 Verfahren

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung eines Bebauungsplanes.....23.08.2023

Vorstellung der Planungsabsichten im Ausschuss für Stadtentwicklung
am..... 19.09.2023

Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)
(Ausschuss für Stadtentwicklung) am..... 19.09.2023

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung (Aktivierung von planungsrechtlich bereits gesicherten Bauflächen im Siedlungsbestand mit Nachverdichtungsintention)
- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches liegt unter 20.000 m² (Geltungsbereich insgesamt rd. 9.300 m²).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Die 9. (beschleunigte) Änderung des Bebauungsplanes „Theodor-Heuss-Str./Neue Wiese“ soll folglich auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Wenngleich bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann, wird diese dennoch durchgeführt, da sich das Plangebiet in einem gewachsenen Wohnumfeld befindet und den umliegenden Anwohnern die Möglichkeit gegeben werden soll, frühzeitig zu dem Planvorhaben Stellung nehmen zu können.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes und die Umsetzung des Vorhabens sind somit gegeben.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht

nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplanes OWL soll der gesamte Planbereich auch künftig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist somit auch künftig gegeben.

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Wohnbauflächen dar. Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB erfüllt werden.

5 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 18-03 „Theodor-Heuss-Str./Neue Wiese“ ist seit 1974 rechtskräftig und größtenteils als allgemeines Wohngebiet beplant. Eine Bebauung des jetzigen Änderungsgebietes konnte bis heute jedoch nicht erfolgen, da die seinerzeit geplante öffentliche Erschließungsstraße mangels Verkaufsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer bislang nicht realisiert werden konnte. Die Erschließungsstraße überplant private Grundstücksteilflächen sowohl des Antraggrundstückes (Flurstück 60) als auch der westlichen und südlichen Nachbargrundstücke. Trotz mehrfacher Bemühungen der Stadt Detmold (Schriftverkehr, Gespräche, Ortstermin) und des Antragstellers waren diese Eigentümer nicht bereit, die für die planmäßige Erschließung benötigten Flächen an die Stadt Detmold zu verkaufen. Die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung (1974) bereits vorhandenen Wohnhäuser Obere Straße 7, 7a, 7b und das nach Rechtskraft des Bebauungsplans errichtete Haus Nr. 7c sind über einen privaten Schotterweg erschlossen, der weder von seiner Breite noch vom Ausbauzustand den heutigen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Erschließungsstraße genügt. Die südlich des Ost-West-verlaufenden Grabens (= namenloses Gewässer Nr. 80) gelegenen Nachbargrundstücke Flurstück 719 und 697 (nördlicher Teil) sind, ebenso wie der größere Teil des Antraggrundstückes Flurstück 60, unerschlossen.

Der Antragsteller hat mit Schreiben vom 23.08.2023 beantragt, den Bebauungsplan so zu ändern, dass die Erschließungsstraße nach Osten verschoben wird und damit vollständig (einschließlich Wendeanlage) auf dem Antragsgrundstück (Flurstück 60) hergestellt werden kann.

Die Stadt Detmold verzeichnet gemäß Wohnungsmarktgutachten 2021 eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Da die Planung bereits vorhandene Bauflächenpotenziale (= in Baubauungsplänen ausgewiesene, aber aufgrund von Hemmnissen bislang noch nicht bebaute Wohnbaugrundstücke) aktivieren würde und dadurch zu einer Entwicklung von Wohnraum in integrierter städtischer Lage beiträgt, ist sie aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Die angestrebte Innenentwicklung und Nachverdichtung der vorhandenen Ortslage in Hiddesen unterstützt den Beschluss des Rates der Stadt Detmold, zukünftig keine Bebauungspläne für die erstmalige Neuausweisung von Wohnbebauung auf der „grünen Wiese“ aufzustellen oder zu ändern und erfüllt vollumfänglich die bauplanungsrechtlichen Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) durch eine vorrangige Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB). Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden.

Die Planung entspricht zudem dem in § 1 (6) BauGB genannten, insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belang:

- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Stadt Detmold macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs-/Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun mittels Antrags von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da die Planung dazu beiträgt, den ohnehin seit Mitte der 1970er Jahre bestehenden Planungszielen einer wohnbaulichen Flächenentwicklung und damit dem vorhandenen Innenentwicklungspotenzial eine Umsetzungsperspektive zu geben.

6 Situationsbeschreibung

6.1 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteiles Hiddesen. Die nördlich entlang der Fläche verlaufende Obere Straße bindet das Plangebiet an die östlich gelegene Theodor-Heuss-Straße an, die wiederum die verkehrliche Anbindung an die Innenstadt darstellt.

Der Ortsteil Hiddesen stellt sich in dem Bereich als Wohngebiet dar und weist im direkten Nahbereich die ortsübliche Wohnbebauung mit überwiegender Einzel- und Doppelhausbebauung aber auch mehreren Mehrfamilienhäusern auf. So befindet sich bspw. unmittelbar nordwestlich des Plangebietes an der Oberen Straße ein neu errichtetes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen (Obere Straße 8).

Das Plangebiet selbst ist teilweise bebaut. Von dem nach Süden in das Gebiet verlaufenden Erschließungsstich (ebenfalls Obere Straße) werden die am westlichen Rand des Geltungsbereiches gelegenen Wohngebäude (Obere Straße 7a, 7b und 7c) erschlossen. Das direkt an der Oberen Straße gelegene Wohngebäude (Obere Straße 7) weist eine Zweigeschossigkeit auf, während die drei südlich am Erschließungsstich gelegenen Gebäude optisch eingeschossig errichtet wurden. Bei dem Erschließungsstich handelt es sich um einen privaten Schotterweg, der überwiegend auf den Baugrundstücken selbst liegt, aber zum Teil auch in das Antragsgrundstück (Flurstück 60) hineinragt. Der private Schotterweg genügt weder von seiner Breite noch hinsichtlich des Ausbauszustandes den heutigen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Erschließungsstraße.

Das Flurstück 60, das mit einer Größe von rd. 4.750 m² ein großes und zusammenhängendes Potenzial für eine bauliche Nachverdichtung aufweist, ist als extensiv gepflegte Grünfläche zu beschreiben. Am südlichen Rand dieses Flurstückes verläuft in Ost-West-Richtung ein Graben (namenloses Gewässer Nr. 80), der die beiden südlich des Grabens gelegenen Flurstücke 697 (nördlicher Teil) und 719 von dem Erschließungsstich absetzt und damit zu faktisch unerschlossenen Grundstücken macht.

6.2 Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich liegt der Geltungsbereich innerhalb des seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18-03 „Theodor-Heuss-Str./Neue Wiese“. Dieser gibt für den Planbereich eine Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Gemäß der vorhandenen Erschließung ist von der nördlich verlaufenden Oberen Straße eine nach Süden verlaufende und in einer Wendeanlage endende Verkehrsfläche festgesetzt („gemischte Verkehrsfläche“). Der tatsächliche Ausbau weicht von den Festsetzungen jedoch dahingehend ab, dass die Wendeanlage südlich des Gewässers Nr. 80 festgesetzt wurde, diese Grabenüberfahrt jedoch bislang nicht angelegt wurde. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist analog zum baulichen Bestand eine zweigeschossige Bebauung für die unmittelbar im Norden an der Oberen Straße gelegenen Flächen vorgesehen, während die „hinterliegenden“ und über den Stichweg erschlossenen Flächen eine maximal eingeschossige Bebauung aufweisen dürfen. Übereinstimmend hierzu dürfen die zweigeschossigen Gebäude im nördlichen Abschnitt eine Firsthöhe von bis zu 11 m aufweisen, während die südlichen Teilbereiche auf maximal 8,50 m limitiert sind. In besonderem Maße relevant ist darüber hinaus die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen beidseitig des namenlosen Grabens in westliche Richtung. Diese Festsetzung sichert die planungsrechtliche Erschließung der westlich der Wendeanlage und außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Flächen.

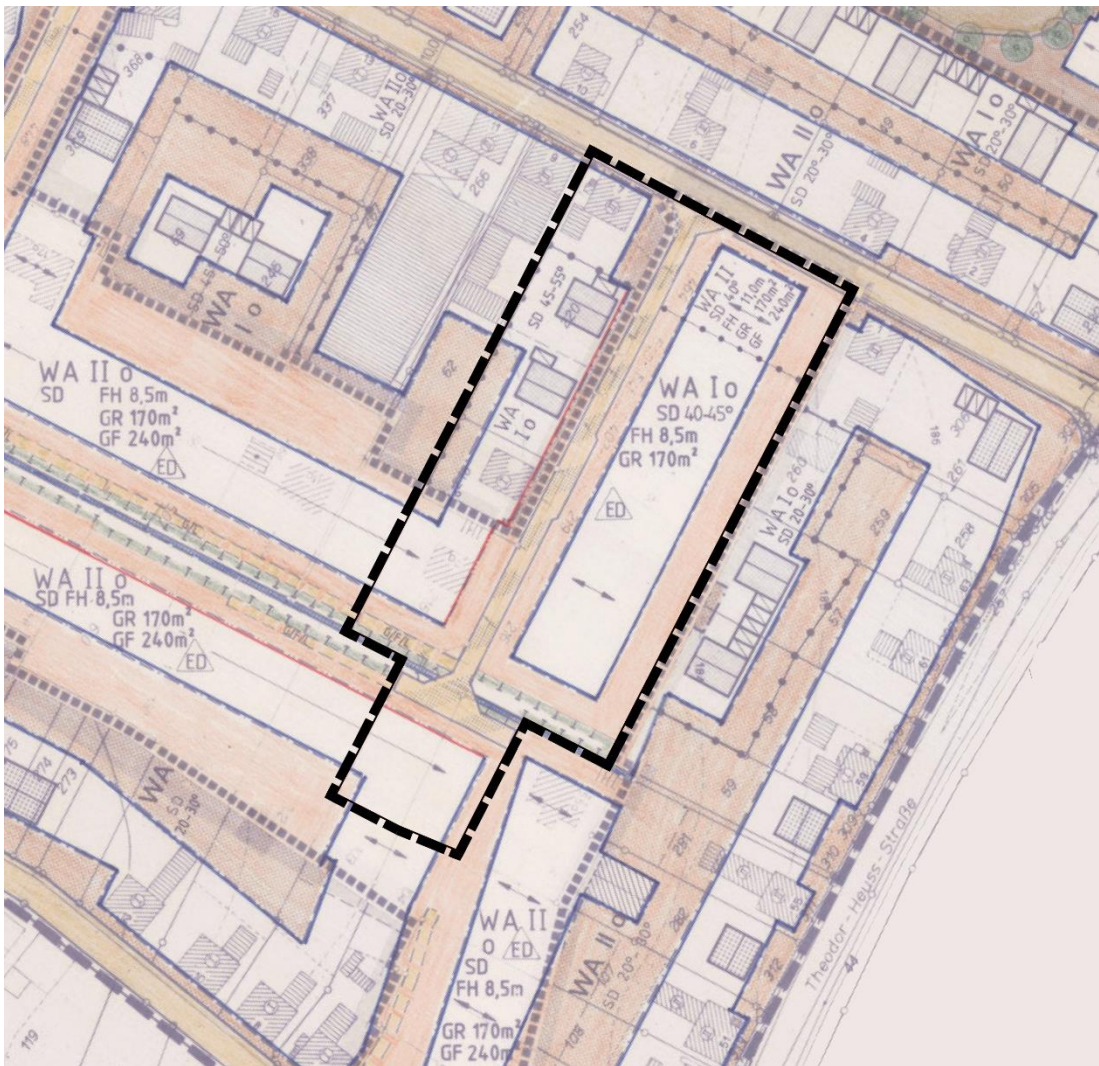


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 18-03 mit Darstellung des Geltungsbereiches der 9. (beschleunigten) Änderung

7 Belange des Städtebaus

Das grundsätzliche städtebauliche Konzept wird mit der gegenständlichen 9. (beschleunigten) Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert: Planungsziel bleibt eine wohnbauliche Entwicklung des Planbereiches mit einer zweigeteilten Typologie. Während im direkten Straßennahbereich zur Oberen Straße im Norden Mehrfamilienhäuser zulässig sein sollen, soll die Entwicklung des rückwärtigen/südlichen Bereiches einer kleinteiligeren Bebauung vorbehalten bleiben. Das nachstehend dargestellte und antragsgegenständliche Baukonzept stellt die kleinteilige Bebauung abwechselnd als Einzel- und Doppelhäuser dar. Dies ist beispielhaft zu verstehen und soll die mögliche Bandbreite der zulässigen Bebauung ausdrücken.

Auch die Erschließungskonzeption bleibt grundsätzlich unverändert, indem von der Oberen Straße ein Stich nach Süden führt und in einer Wendeanlage endet. Der Erschließungstich wird jedoch in seiner Lage so verschoben, dass er vollständig auf dem Antragsgrundstück (Flurstück 60) liegt und dadurch die Realisierungsvoraussetzungen gegeben sind.



Abbildung 2: Gestaltungskonzept (Architekturbüro Schreiber + Schaul, Detmold)

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die zulässige Nutzungsart ist im rechtskräftigen Bebauungsplan über die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO geregelt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss.

Da die Nutzungsart betreffend kein Regelungserfordernis besteht, wird auch künftig ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog wird dabei auch künftig die in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsarten auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO ausschließen. Für das allgemeine Wohngebiet ergeht folgende textliche Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten:

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

sollen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden.

Die vorstehende Anpassung des Nutzungskataloges für allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO soll vorgenommen werden, um die bereits im Bebauungsplan vorhandene und weitgehende Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten beizubehalten und damit die Eigenart des Umfeldes nicht zu stören. Es werden die Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten) nur ausnahmsweise bzw. gar nicht in das Gebiet passen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen werden die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das zulässige Bauungsmaß über die nachstehenden Festsetzungen geregelt:

	Nördlicher/straßennaher Bereich	Südlicher/rückwärtiger Bereich
Zahl der Vollgeschosse	II	I
Max. Firsthöhe	11,00 m	8,50 m
Max. Grundfläche je Baugrundstück	170 m ²	170 m ²
Max. Geschossfläche je Baugrundstück	240 m ²	-----

Die vorstehende Tabelle unterstreicht das Planungsziel einer höheren Bebauung im nördlichen Nahbereich zur Oberen Straße und einer niedrigeren Bebauung auf den rückwärtigen Teilflächen. Das in Kapitel 6 dargestellte Gestaltungskonzept stimmt mit diesen bereits bestehenden grundlegenden Planungszielen überein, da es am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus vorsieht, während in den rückwärtigen Teilflächen eine eingeschossige Einzel-/Doppelhausbebauung geplant ist. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden diese Zonierung über die kombinierte Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen planungsrechtlich sichern.

Grundflächenzahl (GRZ) / Grund- und Geschossfläche

Der flächenmäßige Anteil von Baugrundstücken in allgemeinen Wohngebieten, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll im weiteren Verfahren gemäß § 16 (2) BauNVO mit einer GRZ von maximal 0,4 vorgegeben werden. Dies entspricht dem in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete benannten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten.

Für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen soll gemäß § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis auf maximal 0,6 zulässig sein.

Im weiteren Verfahren ist zudem zu prüfen, ob an einer Festsetzung zur Begrenzung der maximalen Grund- und Geschossflächen je Baugrundstück festgehalten wird oder die Sicherung einer kleinteiligen Bebauung über die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend erfolgen kann.

Bauweise

Die Vorhabenplanung sieht eine Wohnbebauung in ausschließlich offener Bauweise vor. Die Planung entspricht damit den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der für den Änderungsbereich eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festsetzt, und der baulichen Prägung des städtebaulichen Umfeldes. Die planerische Zielsetzung einer wohnbaulichen Entwicklung in offener Bauweise soll beibehalten werden, da die Vorhabenplanung damit sowohl den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht als auch ein Einfügen der geplanten Bebauung in das Umfeld sicherstellt.

Dem entspricht auch die vorstehend bereits benannte Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Limitierung der maximalen Grundflächen je Baugrundstück. Planungsziel ist somit die ausschließliche Zulässigkeit einer Bebauung in offener Bauweise, sodass dies auch entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden wird.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan zeichnerisch durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert.

7.3 Baugestaltung

Baugestalterische Festsetzungen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW definiert.

Hinsichtlich der städtebaulichen und stadtgestalterischen Wirkung hat die Dachgestaltung eine besondere Relevanz für die Wahrnehmung eines Quartieres als zusammengehöriges bauliches Gefüge. Örtliche Bauvorschriften zur (Un-)Zulässigkeit von Dachformen sind daher für ein harmonisches Einfügen einer hinzutretenden Bebauung in einen gegebenen baulichen Zusammenhang wesentlich.

Im Ortsteil Hiddesen ist im Nahbereich zum Plangebiet eine Bebauung mit Satteldächern – aufgrund der ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan – dominierend.

Das städtebauliche Gestaltungskonzept greift die vorhandene bauliche Gestalt und die gegebenen planungsrechtlichen Vorgaben auf und sieht ausschließlich eine Satteldachbebauung vor. Entsprechend wird im weiteren Verfahren über örtliche Bauvorschriften das Satteldach als ausschließlich zulässige Dachform festgelegt.

Weitere baugestalterische Festsetzungen, bspw. zur Zulässigkeit und Beschaffenheit von Einfriedungen, zur Fassadengestaltung etc. werden im weiteren Verfahren zum Bebauungsplanentwurf geprüft.

7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die bauplanungsrechtliche Erschließung der westlich der Wendeanlage (und westlich des gegenständlichen Änderungsbereiches) gelegenen Flächen über die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL) gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sichergestellt. Diese erstrecken sich beidseitig des Grabens von dem festgesetzten Erschließungsstich in westliche Richtung. Diese Erschließungskonzeption ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu beachten und entsprechende GFL-Flächen festzusetzen, sodass eine planungsrechtliche Erschließung der westlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen im Nahbereich zu dem Graben weiterhin gewährleistet ist.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufen im östlichen Randbereich des Flurstückes 60 Leitungstrassen zur Entwässerung von außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Flurstücken: Von Flurstück 260 verläuft ein Kanal nach Norden zur Oberen Straße zur Entwässerung des Wohngebäudes Theodor-Heuss-Straße 63a. Von dem Grenzbereich der Flurstücke 391 und 680 verläuft ein Kanal nach Süden zum Graben zur Entwässerung der Wohngebäude Theodor-Heuss-Straße 59a und 61a. Für die Verläufe der vorhandenen Kanaltrassen werden GFL-Flächen festgesetzt und die Entwässerung damit planungsrechtlich gesichert.

Die verkehrliche und/oder technische Erschließung ist über die öffentlich-rechtliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten) sicherzustellen.

7.5 Grünordnung / Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Intensivierung der Bodennutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf ökologische Belange und das Stadtklima. Um die Auswirkungen auf

diese Belange zu mindern bzw. zu minimieren, bietet § 9 (1) BauGB in den Nummern 20 und 25 die Möglichkeit, Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu treffen.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll im weiteren Verfahren festgesetzt werden, dass diese mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie zulässiger baulicher Anlagen (z. B. Nebenanlagen und Stellplätze) vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen oder als Rasenfläche anzulegen sind. Zudem soll festgesetzt werden, dass je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen ist. Ist die Grundstücksfläche kleiner als 400 m², sind mind. 3 Laubsträucher zu pflanzen. In die textlichen Festsetzungen werden Pflanzlisten sowie Angaben zur (Mindest-)Pflanzqualität aufgenommen. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Damit kann die Gartengestaltung in ökologischer und klimatischer Hinsicht optimiert werden.

Zudem wird eine Materialvorgabe für die Anlage offener Stellplätze gemacht. Hierzu soll die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) vorgegeben werden.

Die Pflanzgebote und Minderungsmaßnahmen führen letztlich nicht nur zu einem attraktiven und lebenswerteren Wohnumfeld, sondern haben darüber hinaus erhebliche positive Wirkung auf stadtklimatische und ökologische Belange: Aufheizeffekte werden gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht, eine (Teil-)Versickerung von Niederschlagswasser kann erfolgen und nicht zuletzt bieten als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll die grundlegende Erschließungskonzeption nicht verändert werden. Von der nördlich entlang des Änderungsgebietes verlaufenden Oberen Straße führt ein Erschließungsstich nach Süden in das Gebiet, der die Erschließung der nicht unmittelbar an der Oberen Straße gelegenen Teilflächen sicherstellt.

Im weiteren Verfahren werden zum Bebauungsplanentwurf die genaue Dimensionierung und Lage der Verkehrsflächen auf Grundlage einer Fachplanung in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt festgelegt. Nach bereits geführten fachlichen Vorabstimmungen ist von einer Breite des Erschließungsstiches von 5,35 m auszugehen, sodass der Begegnungsfall Pkw/Lkw abgewickelt werden kann. Dieser Straßenquerschnitt soll die im Gestaltungskonzept dargestellten Entwässerungsmulden beinhalten. Die Wendeanlage wird nach den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) für die Befahrung eines dreiachsigen Müllfahrzeuges bemessen werden.

Im Rahmen der Fachplanung ist neben der exakten Breite und Lage des Erschließungsstiches samt Wendeanlage die konkrete Ausgestaltung der Grabenüberfahrt festzulegen. Augenmerk hierbei ist die Befahrbarkeit mit Pkw sowohl zur Grundstückserschließung der innerhalb des Geltungsbereiches südlich des Grabens gelegenen Baugrundstücke als auch der westlich der Wendeanlage außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen (siehe auch Kap. 6.2 Planungsrechtliche Situation).

8.2 Ruhender Verkehr

Das Gestaltungskonzept sieht überwiegend die Errichtung einer kleinteiligen Bebauung im Segment des individuellen Wohnungsbaus vor. In diesem Fall ist der Stellplatznachweis wie üblich individuell auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erbringen. Im Nahbereich zur Oberen Straße am nördlichen Rand des Änderungsgebietes wird die Option einer Mehrfamilienhausbebauung aufgezeigt, die aber ebenfalls relativ kleinteilig ausfallen soll, um den vorhandenen städtebaulichen Rahmen nicht zu sprengen. Aus dieser Anordnung und Gebäudetypologie resultiert im Vergleich zur Einfamilienhausbebauung ein höherer Besatz an Wohnungen auf diesem Baugrundstück und damit die Erforderlichkeit zur Errichtung einer höheren Anzahl von Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Das Gestaltungskonzept zeigt hierzu eine ebenerdige Stellplatzanordnung auf einer direkt von der Oberen Straße erschlossenen Stellplatzanlage auf. Für die zum derzeitigen Planstand vorgesehenen sechs Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus sind sechs Stellplätze vorgesehen.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Verlauf der Oberen Straße nach Westen befindet sich in etwa 75 m Entfernung die Bushaltestelle „Obere Straße“ der Stadtbuslinie 704, die alle 30 Minuten eine Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof Detmold (Fahrzeit ca. 20 Minuten) bietet. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Änderungsgebiet kann diesem eine gute Anbindung an den ÖPNV attestiert werden.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Die Obere Straße ist als Mischverkehrsfläche angelegt. Die Theodor-Heuss-Straße (im weiteren Verlauf Richtung Innenstadt = Hans-Hinrichs-Straße) ist aufgrund der übergeordneten Bedeutung im Separationsprinzip angelegt und bietet stadteinwärts beidseitig Radschutzstreifen im Straßenraum. In Richtung Hiddesen sind von der Fahrbahn abgesetzte Fuß- und Radwege als Hochbord vorhanden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt (siehe Kap. 2). Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Das innerstädtisch gelegene Plangebiet besteht aus privaten Grundstücksflächen, die keinen übergeordneten/allgemeinen Erholungsraum für den Menschen darstellen.	<p>Aufgrund der unveränderten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit vergleichbaren Planungszielen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten.</p> <p>Umweltrelevante Schadstoffbeeinflussungen sind infolge der Planung nicht zu erwarten.</p> <p>Belange des Lärmschutzes stehen der Umsetzung der Planung ebenfalls nicht entgegen.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Pflanzen und Tiere	Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen einer fachgutachterlichen Artenschutzprüfung untersucht. Die Ergebnisse werden <u>im weiteren Verfahren</u> an dieser Stelle dokumentiert.	
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine besondere Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	<p>Die Planung berührt keinen Natur- und Landschaftsraum.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Fläche und Boden	Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK 50) stehen im Plangebiet Pseudogley-Böden an, bei denen es sich nicht um besonders schutzwürdige Böden handelt.	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Bodenversiegelung unverändert auf dem umfeldverträglichen Maß einer GRZ von 0,4 belassen.</p> <p>Eine wohnbauliche Nutzung des Plangebietes ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht vor dem Hintergrund der Zielsetzung, städtebauliche Entwicklungen auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu konzentrieren, sinnvoll. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht zudem bereits eine wohnbauliche Entwicklung der Freiflächen vor. Der wohnbaulichen Entwicklung des</p>

		<p>Plangebietes wird vor diesem Hintergrund Vorrang vor dem Erhalt des Bodens als Freifläche eingeräumt.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Gewässer / Grundwasser	<p>Im Süden des Plangebietes wird dieses durch das namenlose Gewässer Nr. 80 durchquert.</p>	<p>Die Belange des namenlosen Gewässers sind im rechtskräftigen Bebauungsplan durch eine begleitend hierzu festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Uferrandstreifen) berücksichtigt. Vorgegeben ist die Fläche betreffend eine naturnahe Bepflanzung und Überlassung zur natürlichen Sukzession. Zum Bebauungsplanentwurf werden die Gewässerbelange entsprechend beachtet und hieran angelehnte Festsetzungen getroffen.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Luft / Klima	<p>Das Plangebiet hat eine innerörtlich integrierte Lage. Gemäß Klimaanalyse Detmold unterliegt die Fläche einer gering belasteten lufthygienischen Situation. Die Klimaanalysekarte des Landes NRW klassifiziert die Fläche in die Rubrik „Vorstadtklima“.</p> <p>Hinsichtlich übergeordneter stadtklimatischer Prozesse ist festzustellen, dass die Planung keine stadtklimarelevanten Ausgleichsräume oder Kaltluftentstehungsgebiete betrifft.</p> <p>Siehe auch Kapitel 9.4.</p>	<p>Die Planung wird aufgrund der Kleinräumigkeit und der kleinteiligen Bebauungsstruktur nicht zu einer veränderten Einschätzung bzgl. stadtklimatischer Belange führen.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.</p>	<p>Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmalen keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<p>Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>		

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. §§ 14 und 15 BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die Bauleitplanung ist unabhängig davon eingriffsneutral, da der bestehende Bebauungsplan bereits ein allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 vorsieht. Eine neu hinzutretende Flächenversiegelung wird im Vergleich zum bisherigen planungsrechtlichen Zustand des Plangebietes nicht vorbereitet.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Die Belange des Artenschutzes werden im weiteren Verfahren fachgutachterlich in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld) geprüft. Sofern erforderlich, werden erforderliche Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

9.4 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Eine Bewertung der stadtklimatischen Eigenschaften der im Änderungsgebiet gelegenen Flächen und daraus abgeleitet eine Einschätzung der Auswirkungen der Umsetzung der Planung ermöglicht die „Klimaanalyse Detmold“ (GEO-NET Umweltplanung und GIS-Consulting, Hannover, 1999) sowie die Datenbasis des Fachinformationssystems Klimaanpassung des Landes Nordrhein-Westfalen (www.klimaanpassung-karte.nrw.de).

Gemäß Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Detmold liegt das Änderungsgebiet innerhalb einer Fläche, die hinsichtlich der lufthygienischen Situation als gering belastet dargestellt ist. Weitere relevante Darstellungen, wie bspw. Bahnen oder Strömungen zum Luftaustausch sind der Klimafunktionskarte sowohl für den Änderungsbereich selbst als auch für das nähere Umfeld nicht zu entnehmen. Stadtklimarelevante Ausgleichsräume mit sehr hoher Relevanz sind östlich der Theodor-Heuss-Straße verzeichnet. Da Auswirkungen der Planung auf diese Bereiche nicht geplant sind, können Beeinträchtigungen dieser stadtklimatisch bedeutsamen Flächen und Funktionen ausgeschlossen werden. Ein Auszug aus der Klimafunktionskarte ist der nachstehenden Abbildung 3 zu entnehmen.

Der Karte mit klimaökologischen Planungsempfehlungen sind ebenfalls keine Handlungsempfehlungen zu entnehmen. Die Fläche ist darin als „sehr gering bis gering belastete Siedlungs- und Straßenfläche“ kategorisiert. Siehe hierzu Abbildung 4.

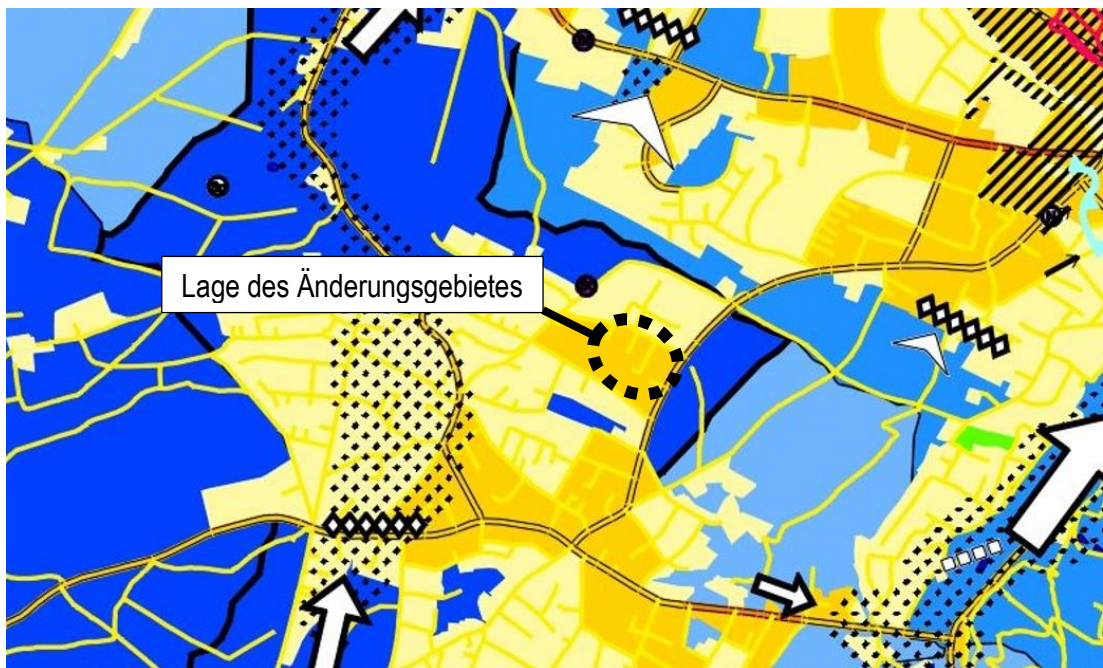


Abbildung 3: Klimaanalyse Detmold (1999) – Auszug aus Karte 2: Klima- und immissionsökologische Funktionen

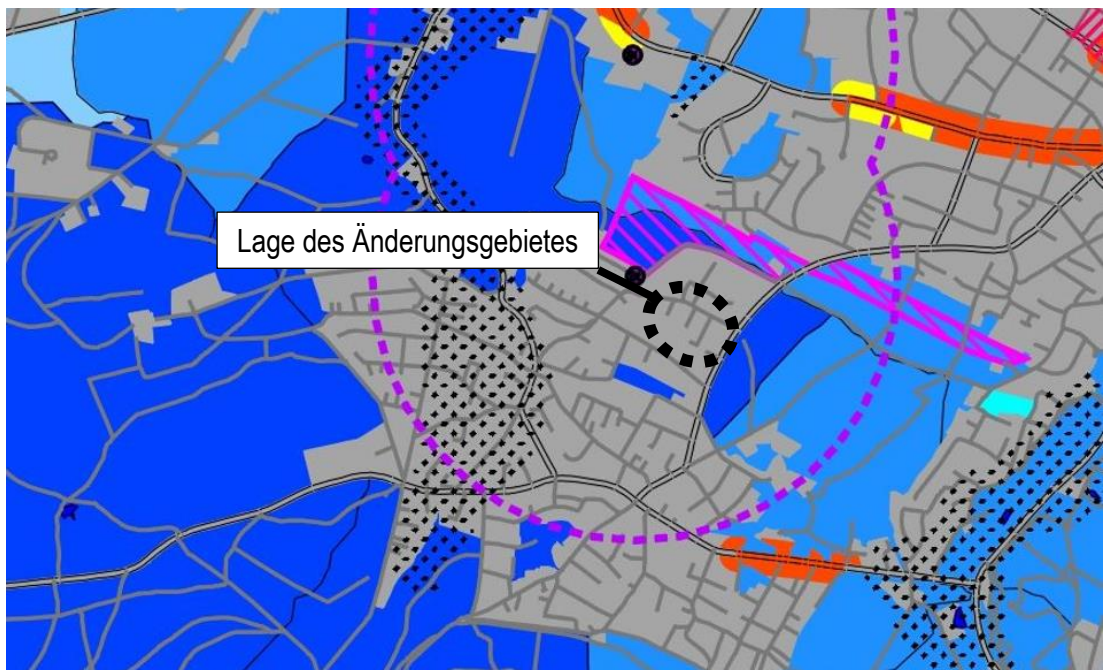


Abbildung 4: Klimaanalyse Detmold (1999) – Auszug aus Karte 3: Klima- und immissionsökologische Planungsempfehlungen

Einen Abgleich dieser aus dem Jahre 1999 stammenden Informationen ermöglicht die Datenbasis des Fachinformationssystems Klimaanpassung des Landes Nordrhein-Westfalen (www.klimaanpassung-karte.nrw.de). Diese weist das Änderungsgebiet ebenso wie das städtebauliche Umfeld westlich der Theodor-Heuss-Straße als „Vorstadtklima“ aus. Östlich der Theodor-Heuss-Straße ist ein „Waldklima“ verzeichnet, sodass diese Darstellungen den Inhalten der Klimaanalyse Detmold entsprechen. Der Planbereich liegt aufgrund der Beeinflussung

durch das östlich der Theodor-Heuss-Straße vorhandene Kaltluftentstehungsgebiet in einem Kaltlufteinwirkungsbereich und in einem Bereich, für den keine nächtliche Überwärmung verzeichnet ist.

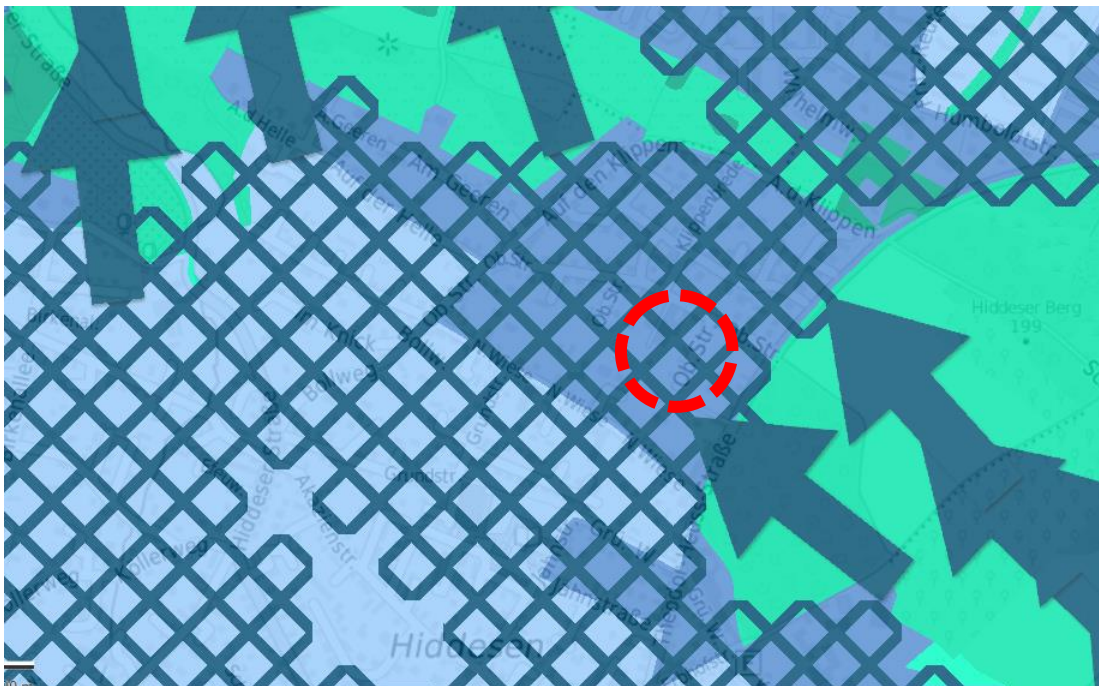


Abbildung 5: Fachinformation Klimaanpassung NRW – „Klimaanalysekarte (nachts)“

Die Planung wird aufgrund der Kleinräumigkeit und der kleinteiligen Bebauungsstruktur nicht zu einer veränderten Einschätzung bzgl. stadtklimatischer Belange führen. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang zudem die bereits bestehende Überplanung des Änderungsgebietes als allgemeines Wohngebiet in dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die grundlegende Beibehaltung der bereits bestehenden städtebaulichen Entwicklungsziele führt aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zu einer veränderten Einschätzung der stadtklimatischen Situation.

Dennoch sind unabhängig von dieser Bewertung – aufgrund der einleitend dargelegten Abwägungserheblichkeit klimatischer Aspekte – Maßnahmen zu prüfen, die zu einer stadt- und mikroklimatischen Optimierung beitragen können.

Durch Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen sowie zur naturnahen Gartengestaltung (Ausschluss sog. Steingärten) und zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen werden zur Begrenzung der stadtklimatischen Auswirkungen wirksame Maßnahmen gegen nachteilige Auswirkungen auf stadtklimatische Prozesse im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen begrenzen die stadtklimatischen Auswirkungen der Planung und wirken somit eingriffsmindernd auf das Mikroklima.

Im weiteren Verfahren ist mit Konkretisierung der Planungsinhalte zudem die Wärmeversorgung des Gebietes in den Blick zu nehmen. Gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB kann der Einsatz fossiler Energieträger zur Wärmeversorgung ausgeschlossen werden. Beispielsweise kann durch individuellen Einsatz von Wärmepumpen auf eine konventionelle energetische Gebietserschließung in Form eines Gasanschlusses verzichtet werden. Dies kann durch eine verpflichtende Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar-/Photovoltaikmodule) per textlicher Festsetzung des Bebauungsplanes forciert werden. Die Informationen zur Wärmeversorgung werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind darüber hinaus Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

10 Belange des Immissionsschutzes

Verkehrslärm-Immissionen

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist nach § 1 (6) BauGB die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Hinsichtlich einer Bewertung möglicher auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm-Immissionen kann auf die Kartierung „Umgebungslärm in NRW“ (umgebungslaerm-kartierung.nrw.de) zurückgegriffen werden, in der die Theodor-Heuss-Straße als Emissionsort dargestellt ist.

Der in den Lärmkarten dargestellte Beurteilungspegel L_{DEN} ist ein mittlerer Pegel über das gesamte Jahr, der die Belastung über 24 Stunden - Day Evening Night – beschreibt und dient der Bewertung der allgemeinen Lärmbelästigung. Bei seiner Berechnung wird der Lärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch einen Zuschlag von 5 dB (Abend) bzw. 10 dB (Nacht) berücksichtigt.

Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Gemäß DIN 18005 sind für diese Gebietskategorie Orientierungswerte von 55 / 45 dB(A) tags / nachts vorgegeben. Der Umgebungslärmkartierung ist zu entnehmen, dass diese Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Ein allgemeines Wohngebiet kann danach uneingeschränkt (auch weiterhin) festgesetzt werden.

Verkehrslärm-Emissionen

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein grundsätzlich als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i. d. R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme. Vom Änderungsgebiet selbst gehen bezogen auf den Immissionsschutz somit keine immissionsschutzrechtlich relevanten Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen aus. Die neu entstehenden Gebäude verursachen durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung keine über das zumutbare Maß hinausgehenden Emissionen auf die Umgebung.

Gewerbelärm

Eine planungs-/abwägungsrelevante Beeinflussung des Änderungsgebietes durch gewerbliche Nutzungen liegt nicht vor. Die ehemals vorhandene Tischlerei an der Oberen Straße 11 hat ihren Betrieb eingestellt. Aber auch bei einer potenziellen Wiederaufnahme des Tischlereibetriebes oder einer alternativen gewerblichen Nutzung würde die Planänderung keine immissi-

onsschutzrechtlichen Konflikte erzeugen. Die Antragsfläche (Flurstück 60) ist bereits rechtskräftig als allgemeines Wohngebiet überplant, ebenso das allseitige städtebauliche Umfeld. Ein Heranrücken an eine gewerbliche Nutzung erfolgt somit in sämtliche Richtungen nicht.

11 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich weder Baudenkmale noch denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Trink- und Löschwasser / Strom / Wärme

Trink- und Löschwasser

Die Wasserversorgung ist durch die in der Oberen Straße verlaufende Trinkwasserleitung gesichert. Die Löschwasserversorgung soll über das Trinkwassernetz sichergestellt werden. In Anlehnung an das Arbeitsblatt W 405 des DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) wird für das geplante Quartier eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden für erforderlich erachtet.

Strom

Die Stromversorgung kann über die in der Oberen Straße vorhandenen Leitungen sichergestellt werden.

Wärme

Die Wärmeversorgung ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Der vorläufigen Fernwärmepanung 2024-2028 der Stadtwerke Detmold (Stand: 20.11.2023) ist zu entnehmen, dass in 2028 die Verlegung einer Fernwärmeleitung in der Oberen Straße geplant ist.

Laut Aussage der Stadtwerke liegt aktuell eine Gasleitung in der Oberen Straße, an die (theoretisch) noch weitere Gebäude angeschlossen werden könnten. Da fossile Energieträger jedoch nach Möglichkeit nicht zum Einsatz kommen sollen, werden weitere Gespräche mit den Stadtwerken geführt, um eine ressourcen- und umweltschonendere Wärmeversorgung sicherstellen zu können. Denkbar ist hier bspw. der Einsatz von Wärmepumpen, für deren flächendeckenden Einsatz jedoch die Tragfähigkeit des Stromnetzes detailliert zu prüfen ist. Dies kann und soll durch eine verpflichtende Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar-/Photovoltaikmodule) auf den Dachflächen per textlicher Festsetzung in den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Detaillierte Vorgaben (Solarmindestfläche, Dachflächenanteil etc.) werden im weiteren Verfahren nach Festlegung einer örtlichen Bauvorschrift zur Dachgestaltung gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB als textliche Festsetzung aufgenommen. Die Informationen zur Wärmeversorgung werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

12.2 Schmutz-/Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem

weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach Auskunft der Bodenkarte BK50 stehen im Plangebiet stauunfähige Böden an, die danach keine ausreichende Versickerungseignung aufweisen und daher eine Bewirtschaftung mit gedrosselter Abgabe über Mulden-Rigolen-Systeme erforderlich ist. Da die BK50 jedoch nur allgemeine Informationen enthält, können in der Örtlichkeit hiervon abweichende Bodeneigenschaften vorherrschen. Daher wird die Versickerungseignung des Bodens im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und anschließend konkrete Aussagen und Festsetzungen zur Niederschlagswasserentsorgung vorgenommen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand soll die Entwässerung für das Schmutzwasser in nördlicher Richtung erfolgen und über eine zentrale Druckentwässerungsanlage dem SW-Kanal in der Oberen Straße zugeführt werden.

Das Regenwasser soll in südlicher Richtung über ein Rigolen-Körper-System in das Gewässer Nr. 80 eingeleitet werden. Die Oberflächenentwässerung der Straße kann über eine seitlich angelegte Entwässerungsmulde erfolgen. Das Grundstück an der Oberen Straße wird gesondert an den vorhandenen Kanal (SW+RW) angeschlossen.

Für die Einleitung des Regenwassers ist eine Einleitungsgenehmigung in das Gewässer Nr. 80 einschließlich der Erstellung einer Wasserbilanz erforderlich. Weiterhin ist für den dort herzustellenden Durchlass (Grundstückszufahrt) eine Genehmigung gemäß § 22 Landeswassergesetz erforderlich.

Zum Bebauungsplanentwurf wird eine konkrete Entwässerungsplanung in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt erarbeitet.

12.3 Abfallbeseitigung

Die Baugrundstücke in dem Änderungsgebiet sind gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Detmold in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen. Die an das Änderungsgebiet anschließende Obere Straße gewährleistet satzungskonforme Anfahrbarkeit zum Zwecke der Abfallentsorgung. Die Wendeanlage der geplanten Erschließungsstraße wird nach den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) für die Befahrung eines dreiachsigen Müllfahrzeuges bemessen werden.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Kampfmittel

In der Bombenbelastungskarte der Stadt Detmold ist im Änderungsgebiet keine Kampfmittel-/ Bombenbelastung verzeichnet. Zur Verifizierung dieser Sachlage wird im weiteren Verfahren eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst gestellt.

Da eine potenziell vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden dennoch nicht endgültig ausgeschlossen werden kann, wird vorsorglich folgender Hinweis in den Regelungsinhalt der Bebauungsplanänderung aufgenommen: „Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaus-

hub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.“

13.2 Flächen mit Bodenbelastung und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Änderungsgebiets befinden sich keine Flächen, die als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet sind. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

13.3 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung soll auf ein dem Nutzungszweck angemessenes Maß begrenzt werden. Durch das Festsetzen der maximalen Grundflächenzahl auf das Maß von 0,4, soll eine wohngebietstypische und umfeldverträgliche Verdichtung entstehen. Die Planung leistet einen Beitrag zum Planungsziel der Stadt Detmold, keine Neuausweisungen von Wohngebieten auf der „grünen Wiese“ durchzuführen, da durch die Planung bereits vorhandene Bauflächenpotenziale (= in Baubauungsplänen ausgewiesene, aber aufgrund von Hemmnissen bislang noch nicht bebaute Wohnbaugrundstücke) aktiviert werden können

13.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK 50) stehen im Plangebiet Pseudogley-Böden an, bei denen es sich nicht um besonders schutzwürdige Böden handelt.

Eine wohnbauliche Nutzung des Änderungsgebiets ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht sinnvoll. Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Stadt vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem grundsätzlich schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht zudem bereits eine wohnbauliche Entwicklung der Freiflächen in vergleichbarem Umfang vor, sodass aus planungsrechtlicher Sicht keine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche und Boden erfolgt. Der wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes wird vor diesem Hintergrund Vorrang vor dem Erhalt des Bodens als Freifläche eingeräumt.

13.5 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Baugebietes nicht zu erwarten. Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

14 Kosten

Für die Stadt Detmold ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, abgesehen von einem zu leistenden Personalaufwand, keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Antragsteller hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Details werden in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Detmold und dem Antragsteller geregelt.

15 Flächenbilanz

Wird im weiteren Verfahren zum Bebauungsplanentwurf erstellt.

16 Bodenordnung

Die Antragstellung bezieht sich auf das vollständig in der Verfügung des Antragstellers stehende Flurstück 60 (Flur 3, Gemarkung Hiddesen). Für die Entwicklung des beantragten Vorhabens sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

Die darüber hinaus in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke stehen in privatem Eigentum, lösen aufgrund der überwiegend bestandssichernden Planungsziele aber ebenfalls nicht die Erforderlichkeit bodenordnerischer Maßnahmen aus.

Stadt Detmold,
Fachbereich Stadtentwicklung
mit
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

Detmold, im März 2024