

Begründung
zum Bebauungsplan
01-06B „Hiddeser Berg Ost“
2. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
6	Situationsbeschreibung	5
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	6
7.3	Verkehrsflächen	6
7.4	Stellplätze	6
7.6	Nicht überbaubare Flächen	6
7.8	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	6
7.9	Gestalterische Aussagen	6
8	Klimaschutz	6
9	Verkehrliche Erschließung	7
9.1	Individualverkehr	7
9.2	Ruhender Verkehr	7
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	7
9.4	Rad- und Fußverkehr	7
10	Ver- und Entsorgung	7
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	7
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	7
10.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	7
10.4	Abfallbeseitigung	8
12	Immissionsschutz	8
12.1	Straßenverkehrslärm	8
12.2	Schlussbemerkung	9
13	Altablagerungen und Bodenschutz	9
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	10
13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	10
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	10
13.5	Kampfmittelbelastungen	10
14	Umweltbelange	10
15	Erschließungskosten	11
16	Flächenbilanz	12
17	Bodenordnung	12

Begründung zum Bebauungsplan 01-06B „Hiddeser Berg Ost“, 2. Änderung

Ortsteil: Detmold Süd
Änderungsgebiet: Zwischen Bielefelder Straße, Gutenbergstraße, Martin-Luther-Straße und der ehemaligen Fachhochschule auf dem Flurstück 406

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die Bielefelder Straße,
im Süden durch die Martin-Luther-Straße,
im Westen durch das Gelände der ehemaligen FH auf dem Flurstück 406
und im Osten durch die Gutenbergstraße.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit dem Entwurfsbeschluss in drei Teilbereichen auf das Flurstück 406 hin erweitert.

Im gültigen Bebauungsplan ragen im nördlichen und südlichen Bereich überbaubare Flächen aus dem Flurstück 406 in den Bereich der 2. Änderung. Diese überbaubaren Flächen wären damit nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung an der Grenze der Bebauungsplanänderung nicht geschlossen. Im gültigen Bebauungsplan ist geschlossene Bauweise festgesetzt. Dadurch würde die Festsetzung einer Baugrenze und damit die Schließung der überbaubaren Fläche auf der Grundstücksgrenze eine Bebauung auf dieser Grenze bedingen. Deshalb werden die Grenzen in diesen beiden Teilbereichen auf das Flurstück 406 hin verschoben. Im nördlichen Teilbereich des verschobenen Geltungsbereichs wurde eine vorhandene Hainbuchenhecke durch zeichnerische Festsetzung gesichert. Um dieser Hecke ausreichend Spielraum zu bieten, wurde die westlich angrenzende Baugrenze mit 10m Abstand festgesetzt und die Geltungsbereichsgrenze entsprechend weit verschoben. Im südlichen Teilbereich müssen die vorhandenen Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes gewährleistet bleiben. Hierfür ist die Verschiebung eines kleinen Teils des Geltungsbereichs in nördliche Richtung ausreichend. Im Übrigen westlichen Verlauf des Geltungsbereichs ist eine Grenzbebauung im Bereich der überbaubaren Flächen des gültigen Bebauungsplans für die Abstandsfläche unschädlich.

Aus Gründen des geordneten Verkehrsablaufs in der Gutenbergstraße wurde bis zu der zeichnerisch festgesetzten Stelle keine Ein- und Ausfahrt ermöglicht. Deshalb musste zur Erreichung der nördlich geplanten Stellplätze eine Umfahrung des mittleren Gebäudes vorgesehen werden. Um außerdem einen 5m breiten Pflanzstreifen an der Gutenbergstraße zu gewährleisten, wurde der Geltungsbereich in diesem Bereich um 3m auf das Flurstück 406 verschoben.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen inklusive Festlegungsriß
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

Dem Bebauungsplan beigelegt ist ein Lärmgutachten.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 07.07.2010

Unterrichtung gem. § 13a BauGB vom 27.07.2010-10.08.2010

Entwurfsbeschluss vom 10.11.2010

Entwurfsoffenlegung vom 06.12.2010 bis 06.01.2011

Der §13a BauGB kann Anwendung finden, da das Plangebiet eine Fläche von weniger als 20.000 m² aufweist und dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Das Landesplanerische Einverständnis der Bezirksregierung Detmold gem. § 32 Landesplanungsgesetz NRW zur FNP-Berichtigung Nr. 6 wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eingeholt.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,75 ha große Plangebiet "Fläche für den Gemeinbedarf - Hochschule" dar. Damit weicht die Planung von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab.

Gem. § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies erfolgt parallel zur Bebauungsplanänderung im Rahmen der FNP-Berichtigung Nr. 6 durch Darstellung einer Wohnbaufläche.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet
im Norden an Verkehrsfläche,
im Süden an Flächen für den Gemeinbedarf – allgemein bildende Schule,
im Osten an Wohnbaufläche,
und im Westen an Fläche für den Gemeinbedarf - Hochschule.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Nach Auszug der Hochschule Ostwestfalen Lippe aus dem Gebäude auf dem Flurstück 406 und gleichzeitigem Neubau mit Aufwertung und Erweiterung des Hochschulstandorts in Detmold, ist ein erhöhter Wohnbedarf für Studenten entstanden. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, sollen auf dem Flurstück 404 südlich des bereits vorhandenen Studentenwohnheims 3 Wohngebäude zur Ermöglichung studentischen Wohnens entstehen. Eine konkrete Projektplanung des Investors ist am 05.05.2010 im Ausschuss für Stadtentwicklung vorgestellt worden. Das Flurstück 404 befindet sich in räumlicher Nähe zu dem neuen Hochschulstandort. Zukünftig soll auf den Flurstücken 404, 405 und einem Teilbereich des Flurstücks 406 Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird zu diesem Zweck geändert.

Auch zu Zeiten des Hochschulbetriebs auf dem Flurstück 406 wurde das Flurstück 404 nie einer geordneten Entwicklung zugeführt. Das teilweise geschotterte Gelände wurde größtenteils zum Abstellen von PKWs genutzt.

Folgende Ziele werden mit der Änderung verfolgt:

- Vitalisierung einer ungenutzten Fläche an einer stark frequentierten Straße
- Planungsrechtliche Absicherung einer zukünftigen Nutzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
- Schaffung von Wohnraum für Studenten in räumlicher Nähe zur Hochschule
- Einbindung einer neuen Nutzung in die vorhandene Struktur aus Wohnnutzung und Fläche für Gemeinbedarf

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden durch die Bielefelder Straße, im Süden durch das Stadtgymnasium, im Osten durch die viergeschossige Wohnbebauung und das DGB-Haus und im Westen durch den Baukörper der ehemaligen Fachhochschule geprägt.

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist unbebaut und wird momentan teilweise als Parkplatz genutzt. Es fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 138 m ü. NN auf ca. 144 m ü. NN ohne wesentliche Geländesprünge ab.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Bielefelder Straße und der Gutenbergstraße erschlossen.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich in westliche Richtung die ehemalige Fachhochschule. Über den Erhalt der Gebäude und eine mögliche Nachnutzung wurde zurzeit noch keine Entscheidung getroffen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die stark frequentierte Bielefelder Straße. Die Kreuzungssituation führt hier zu erhöhten Lärmwerten.

An die Bielefelder Straße und die Gutenbergstraße schließen sich Wohngebäude in verdichteter Form in 3-4 geschossiger Bauweise an. Um die optische Einbindung der neuen Gebäude in die vorhandenen Situationen auf den gegenüberliegenden Straßenseiten zu gewährleisten, wird die Höhe der neuen Gebäude auf 12,50m begrenzt.

In dem Plangebiet selbst befindet sich im südlichen Teil auf dem Flurstück 405 bereits ein Studentenwohnheim. Auf diesem Flurstück befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand. Auf dem in nördliche Richtung angrenzenden Flurstück 404 hat sich ein üppiger Baum- und Strauchbestand entwickelt. Für die geplanten Bauvorhaben müssen die Gehölze beseitigt werden. Da eine Ersatzpflanzung im Plangebiet nicht möglich ist, wird für die Bäume ein Ersatzgeld erhoben.

Leitungstrassen

Übergeordnete Leitungstrassen sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Unter Beachtung der besonderen topographischen Lage soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange des Bildungswesens,
- die Erhaltung und Sicherung des Hochschulstandorts,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch angemessene Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld und durch die Brachenvitalisierung

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet fest. Damit wird den angrenzenden Wohngebieten an der Gutenbergstraße und an der Bielefelder Straße Rechnung getragen. Diese Wohngebiete entsprechen in ihrem Charakter Allgemeinen Wohngebiet.

In dem Gebiet sollen in allererster Linie Wohnungen für Studenten entstehen. Um dieses Ziel zu untermauern, wurden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über die Festsetzungen der Grundflächenzahl GRZ, der Geschoßflächenzahl GFZ, der Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Durch die Bereitstellung aller notwendigen Parkplätze und die dadurch erforderlichen Zuwegungen ergibt sich eine hohe Inanspruchnahme des Außenbereichs. Um hierfür einen Ausgleich zu schaffen, müssen alle übrigen nicht überbaubaren Flächen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.

7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Um eine Einbindung der neuen Gebäude in die vorhandene Situation an der Bielefelder Straße und der Gutenbergstraße zu gewährleisten, wird die Gebäudehöhe begrenzt.

7.9 Gestalterische Aussagen

Das direkte Umfeld ist im Norden durch die Bielefelder Straße, im Süden durch das Stadtgymnasium, im Osten durch die viergeschossige Wohnbebauung und das DGB-Haus und im Westen durch den Baukörper der ehemaligen Fachhochschule geprägt. Alle prägenden Gebäude im Süden, Osten und Westen sind Flachdachgebäude. Aus diesem Grund wurde auch im Änderungsgebiet Flachdach festgesetzt.

8 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Vitalisierung einer innerörtlichen Brache Rechnung getragen. Der durch den Neubau ausgelöste zusätzliche Energiebedarf kann durch die Errichtung der neuen Gebäude nach dem Passivhausstandard minimiert werden. Der Passivhausstandard orientiert sich an den Vorgaben eines qualitätsgeprüften Passivhauses des Passivhaus Instituts Dr. Feist in Darmstadt und wurde durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Fotovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Die Festsetzung von Flachdächern fördert die Nutzung von Solarenergie, da weder die Dachneigung noch die Dachausrichtung den Ertrag einschränken.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Um den Linksabbiegeverkehr in der Gutenbergstraße und den Verkehrsfluss in der Bielefelder Straße nicht zu beeinträchtigen, sind an den zeichnerisch festgesetzten Stellen keine Ein- und Ausfahrten gestattet.

9.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bedingt durch die eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück, ergeben sich im westlichen, mittleren Bereich des Flurstücks 404 längere Verkehrswege zur Erreichung aller Parkplätze.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienvverlauf her durch die Buslinien 702, 706, 390 und Buslinie N1 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen an der Martin-Luther-Straße und an der Bielefelder Straße.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Gutenbergstraße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Löschwasser steht mit 384 m³ / 2 h aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung.

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Die Abwassermenge soll durch Retentionsmaßnahmen minimiert werden. Es sollen Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und zum Waschen angestrebt werden. Mit der Anlage einer Zisternengröße von 30 l/qm Dachfläche kann im Planungsgebiet ein Deckungsgrad des Verbrauchs an ersetzbarem Trinkwasser von 70 - 90 % erreicht werden.

10.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann aus dem Versorgungsnetz der Stadtwerke Detmold versorgt werden.

10.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, die beiden Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

12 Immissionsschutz

Die von der geplanten Nutzung (WA) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus.

Auf die im Änderungsgebiet geplanten aber auch auf die bestehenden Nutzungen wirken Lärmimmissionen ein. Diese werden durch den Kfz-Verkehr auf der Bielefelder Straße und der Gutenbergstraße ausgelöst.

Grundsätzlich sind unterschiedliche Nutzungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Wo unverträgliche Nutzungen aufeinander stoßen, kann nicht nach diesem Trennungsgrundsatz verfahren werden. Das Wort „soweit“ ist auch nicht räumlich, sondern als Relativierung des Möglichen zu verstehen. Sind Immissionskonflikte infolge gewachsener Strukturen nicht zu lösen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet.

12.1 Straßenverkehrslärm

Für die geplante Bebauung im Kreuzungsbereich der Bielefelder Straße/Gutenbergstraße sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig, die sich aus dem hohen Verkehrsaufkommen ergeben. Die Beurteilung der Lärmbelastung, die auf das Änderungsgebiet einwirkt, erfolgt für den Verkehrslärm nach der schalltechnischen Untersuchung der öko-control GmbH. Als Grundlage für die Bewertung wurden die Straßenbelastungszahlen angesetzt, die unter Zugrundelegung der „Straßenverkehrszählung 2005“, der „Ganglinie Nr. 9026“ und der „Ganglinie Nr. 9025“ ermittelt wurden. Für den Prognosefall wurden diese Zählzahlen pauschal um 10 % erhöht.

Durch den Verkehr auf der Bielefelder Straße kommt es an den zu den Straßen exponierten Fassaden zu maximalen Pegeln von 73 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts.

In der Bauleitplanung kommt zur Beurteilung von Geräusch-Situationen die DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Wohnbebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten bei der Beurteilung von Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete:

		WA
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	55 dB (A)
Nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	45 dB (A).

Die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet werden mit bis zu 18 dB(A) tags bzw. 20 dB(A) nachts erheblich überschritten. Um dem Schutz der Bewohner innerhalb des Änderungsgebietes Rechnung zu tragen, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Maßnahmen (passive)

Durch die besondere innerstädtische Situation des Änderungsgebietes ist aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden nur im Bereich der geplanten Freiflächen wie Balkone, Loggien und Freisitze möglich. An den Gebäuden entlang der Bielefelder Straße und senkrecht zur Gutenbergstraße kann Lärmschutz nur durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden. Darüber hinaus sind die Grundrisse in den belasteten Gebäuden so angeordnet, dass im Bereich der Nordfassaden nur Küchen, Bäder und Treppenhäuser liegen. Aufenthaltsräume müssen zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden. Für die Einhaltung des Schallschutzes der Freiflächen (Balkone, Loggien und Freisitze) werden aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden erforderlich, deren Standort jeweils an der Ost- und Südseite entlang der Freifläche festgelegt wird.

Wie schon unter Punkt 8 ausgeführt, müssen die neuen Gebäude im Passivhausstandard errichtet werden. Dies bedeutet, dass die Bauteile (Außenwände und Fenster) nicht nur die Eigenschaften einer erhöhten Wärmedämmung sondern auch die einer erhöhten Schalldämmung aufweisen. Ebenso gehört zum Passivhausstandard eine Zentrale Lüftungsanlage, die bei geschlossenen Fenstern die Aufenthaltsräume be- und entlüftet.

12.2 Schlussbemerkung

Von der geplanten Nutzung (WA) gehen keine Emissionen aus, die einen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen auslösen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht, sie kann jedoch auch nicht verbessert werden. Für die an die bestehenden Verkehrswege heranrückende Wohnbebauung gilt das Gebot der Rücksichtnahme. Soweit Immissionen nicht verringert werden können, muss die „heranrückende“ Wohnbebauung nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Die neu festgesetzten Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete sind somit vorbelastet.

Die im Gutachten dargestellten Berechnungsergebnisse gelten als Beurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2 der DIN 18005. Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ i. S. d. Tabelle 8 zur DIN 4109 ergeben sich gemäß Nr. 5.5.2 der DIN 4109 aus dem Beurteilungspegel zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB(A).

Im Plan wird auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen. Nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB sind die vom Verkehrslärm vorbelasteten Bereiche kenntlich gemacht. Dies dient der Unterrichtung der vom B-Plan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Änderungsbereich. Damit soll herausgestellt werden, dass die zukünftigen Bewohner in den vorbelasteten Bereichen zur Duldung der Vorbelastung gleichermaßen verpflichtet sind wie die bereits Ansässigen.

Den Belangen des Immissionsschutzes ist somit im umfassenden Maße Rechnung getragen. Gesunde Wohnbedingungen werden unter Würdigung des verkehrlichen Bestands gesichert.

Das gesamte Lärmschutzgutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen bekannt.

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Das Änderungsgebiet ist teilweise bebaut. Die vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans werden nur geringfügig erweitert. Damit wird durch diese Bebauungsplanänderung die Bodenversiegelung begrenzt.

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Änderungsgebiet steht eine Parabraunerde an. Die „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ weist diesen Bodentyp als einen Boden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit aus, die als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft als schutzwürdig und sicherungsbedürftig einzustufen ist. Da sich das Änderungsgebiet in einem bereits urban überformten Gebiet befindet und eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vorliegt, ist die Schutzwürdigkeit nicht gegeben. Zudem handelt es sich um die Wiedernutzung einer Brachfläche, die während der Zeit des Fachhochschulbetriebs überwiegend zum Abstellen von PKW's genutzt wurde.

13.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

(Inhalt: § 12 (9) BBoSchV – Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden)

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernäsungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

13.5 Kampfmittelbelastungen

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt worden. Des Weiteren ist ein entsprechender Antrag auf Flächenüberprüfung durch den Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Detmold beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden. Neue Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelbelastungen sind hieraus nicht hervorgegangen.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen 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.

14 Umweltbelange

Eingriffsregelung

Das Änderungsgebiet erfüllt gem. § 13a BauGB die Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG.

Detmolder Baumschutzsatzung

Im Änderungsgebiet befindet sich im Süden ein Studentenwohnheim mit Stellplatzfläche und im Norden eine ehemals als Parkplatz genutzte Fläche. Der mittlere Bereich ist geprägt durch einen zusammenhängenden Gehölzbestand. Die Gehölze bestehen hauptsächlich aus Salweide, Silberweide, Haselnuss, Birke und Hainbuche, die sich im Laufe der Jahre zu hoch gewachsenen Laubbäumen entwickelt haben. Für die geplanten Bauvorhaben müssen die Gehölze beseitigt werden.

Eine Kartierung vor Ort hat ergeben, dass 27 Laubbäume unter den Schutz der Detmolder Baumschutzsatzung fallen. Vier Salweiden sind abgängig, d. h. für diese Bäume kann gem. § 5d BaumSchS eine ersatzlose Ausnahme zur Fällung erteilt werden. Sieben Bäume (5 Salweiden, 1 Hainbuche, 1 Birke) stehen außerhalb des Plangebietes, auf dem Flurstück 406. Falls eine Fällung dieser Bäume notwendig ist, muss dies mit dem Eigentümer des Flurstücks 406 abgestimmt und gem. § 6 BaumSchS ein Ersatz geleistet werden. Für die restlichen 16 Bäume im Änderungsgebiet wird gem. § 5b BaumSchS eine Ausnahme zur Fällung erteilt, mit der Auflage einer Ersatzpflanzung bzw. Zahlung eines Ersatzgeldes. Da eine Ersatzpflanzung im Plangebiet nicht möglich ist, wird für die Bäume gem. § 6 BaumSchS ein Ersatzgeld in Höhe von 7.250,00 Euro erhoben. Der Bescheid zur Fällgenehmigung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt.

Artenschutz

Aufgrund des überwiegend intensiv genutzten Umfelds ist davon auszugehen, dass besonders geschützte „planungsrelevante“ Arten, i.S.d. § 10 BNatSchG im Baumbestand nicht vorhanden sind. Gemäß den Aussagen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ist kein gesetzlich geschütztes Biotop, kein Vogelschutzgebiet und kein FFH-Gebiet betroffen. Verbotstatbestände des § 15 (5) BNatSchG liegen somit nicht vor. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe ist jedoch darauf zu achten, dass die Baumfällungen in den Herbst- bzw. Wintermonaten, außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden.

Vermeidung einer Amtshaftung – Enthaftung nach Umweltschadensrecht

Darüber hinaus ist im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden und welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind. Insofern können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gem. § 21 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG (ab 01.03.2010: § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG) nicht gegeben ist.“

15 Erschließungskosten

Das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten fallen nicht an.

16 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 7.497 m ²	~ 100,00 %
Wohnbaufläche	ca. 7.305 m ²	~ 97,44 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 192 m ²	~ 2,56 %

17 Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 11.10.2010