

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN

01-13/II „Rödlinghausen / Eichholzer
Weg“

5. Änderungsverfahren

Begründung zum B-Plan 01-13/II "Rödlinghausen / Eichholzer Weg", 5. Änderung

Ortsteil: Detmold-Nord
Plangebiet: Blomberger Straße 144-146, westlich der Straße 'Im Rödlinghauser Feld'

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung

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 das Schützenhaus,
im Süden durch die Blomberger Straße,
im Osten durch die Straße Im Rödlinghauser Feld,
und im Westen durch die Wohnhäuser Blomberger Straße 142, 142 a und 144a.

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
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 08.02.2006

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 parallel zur Blomberger Straße als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ und im rückwärtigen Bereich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,97 ha große Änderungsgebiet parallel zur Blomberger Straße in einer Tiefe von ca. 50 m „Wohnbauflächen“ dar. Die nördlich angrenzenden ca. 100 m sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die weiteren Flächen bis zum Schützenhaus bzw. bis zum Tal der kleinen Werre sind als „Landschaftspflegebereich“ ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es wird zurzeit geprüft, inwieweit die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“

gen“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist oder ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes zu erfolgen hat. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes würde gegebenenfalls parallel ab der Entwurfsphase des Bebauungsplanes erfolgen.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet im Norden an einen Landschaftspflegebereich, im Süden an eine Verkehrsfläche, im Osten an eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und im Westen an Wohnbaufläche, Fläche für Landwirtschaft und Landschaftspflegebereiche.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die evangelisch freie Gemeinde „Schöne Aussicht“ ist seit mehreren Jahren am Standort Blomberger Straße 144 ansässig. Dort wurde zunächst eine ehemalige Gaststätte als Räumlichkeit für die Gemeindegemeinschaft genutzt. Durch ständiges Wachstum der Gemeinde entstand schon früh das Problem, dass zu Gemeindeveranstaltungen keine ausreichende Zahl von Parkplätzen zur Verfügung stand.

Die Gemeinde „Schöne Aussicht“ beabsichtigt am Standort „Blomberger Straße“ zu verbleiben und sich auch dort langfristig zu entwickeln. Aufgrund dessen ist das Nachbargebäude Blomberger Straße 146 neu hinzu erworben worden. Die nunmehr vorhandenen Gebäude eignen sich aber nur bedingt für die Gemeindegemeinschaft. Die Gemeinde beabsichtigt daher einen Gemeindegemeinschaftssaal neu zu errichten. Geplant ist der Abriss des Gebäudes Blomberger Straße 146 und die Neubebauung der Ecksituation „Blomberger Straße / Im Rödlinghauser Feld“. Das Gebäude Blomberger Straße 144 soll saniert werden und in das Gemeindezentrum einbezogen werden.

Mit der Neubebauung des Gemeindezentrums soll auch die eingangs erwähnte unbefriedigende Stellplatzsituation gelöst werden. Zurzeit steht die überwiegende Anzahl der PKW der Gemeindegemeinschaft entlang der Blomberger Straße auf dem Mehrzweckstreifen. Zukünftig ist beabsichtigt auf dem Grundstück der Gemeinde im rückwärtigen Bereich Stellplätze zu errichten. Erschlossen werden diese über die östlich angrenzende Straße „Im Rödlinghauser Feld“.

Die Grundstücke der evangelisch freien Gemeinde „Schöne Aussicht“ liegen im Bereich des seit dem 11.09.1971 rechtskräftigen Bebauungsplanes 01-13 / II „Rödlinghausen / Eichholzer Weg“. Festgesetzt sind nördlich parallel zur Blomberger Straße ein allgemeines Wohngebiet (WA) und eine zwingende zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise. Die überbaubare Fläche ist in diesem Teilabschnitt ca. 40 m tief. Im hinteren Teilbereich entlang der Straße „Im Rödlinghauser Feld“ ist eine „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Diese Festsetzungen widersprechen den Planungsabsichten der Gemeinde, so dass zur Realisierung des Vorhabens die Änderung des Bebauungsplanes 01-13 / II „Rödlinghausen / Eichholzer Weg“ unabdingbar ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist von öffentlichem Interesse. Die Stellplätze sind seit vielen Jahren nicht ausreichend. Es kommt daher zu einer verkehrlichen Gefährdung für den Durchgangsverkehr auf der Blomberger Straße sowie der Anwohner und der Besucher der evangelischen freien Gemeinde. Die Erfordernisse einer Kirche bzw. einer Religionsgemeinschaft sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Detmolder Kernstadt im Bereich Rödlinghausen / Meiersfeld. Der nördliche Teilbereich von Rödlinghausen / Meiersfeld ist dem Ortsteil Detmold-Nord zugeordnet.

Das direkte Umfeld ist im Norden durch Freiflächen und einen Grünzug parallel zum Bach „Kleine Werre“ geprägt. Im Osten sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Im Süden grenzt das Änderungsgebiet unmittelbar an die Landesstraße 758 (Blomberger Straße) an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind Reihenwohnhäuser und eine Gemeinschaftsstellplatzanlage vorhanden. Im Eckbereich Blomberger Straße / Am Wasserturm gibt es eine gewerbliche Nutzung.

Das Plangebiet selbst ist parallel zur Blomberger Straße 1- bzw. 2-zeilig bebaut. Bei dem Gebäude in zweiter Bautiefe handelt es sich um ein Wohnhaus, welches in einem engen räumlichen Zusammenhang mit der Gemeinde steht. Das Eckgebäude war bis vor kurzer Zeit ebenfalls ein Wohnhaus, ist zwischenzeitlich von der Gemeinde „Schöne Aussicht“ erworben worden und soll abgerissen werden. Die Gemeinde „Schöne Aussicht“ nutzt zurzeit ausschließlich das Gebäude „Blomberger Straße 144“ einschließlich der rückwärtigen Nebengebäude.

Die Flächen im Anschluss an die Bebauung sind Hausgärten und parallel zur Straße Im Rödlinghauser Feld ungenutzte Freiflächen. Sie fallen von der höchsten Stelle aus von ca. 190 m ü. NN an der Blomberger Straße auf ca. 175 m ü. NN an der nördlichen Grenze zum Schützenhaus ohne wesentliche Geländesprünge ab. Verkehrlich wird das Plangebiet von der Blomberger Straße erschlossen. Im östlichen Plangebiet verläuft die Straße Im Rödlinghauser Feld. Durch diese Zuwegung ist das Eckgebäude angebunden.

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist die Kleine Werre nördlich außerhalb des Plangebietes.

Altlasten im Änderungsgebiet sind nicht bekannt. Die nächstgelegene Altlastenverdachtsfläche ist östlich angrenzend, nördlich parallel zur Blomberger Straße vorzufinden. Eine weitere Altlastenverdachtsfläche liegt nördlich der Kleinen Werre und des Schützenhauses. Von den genannten Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt, dass diese Auswirkungen auf das Änderungsgebiet haben.

Leitungstrassen sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

7 Belange des Städtebaus

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 des städtebaulichen Umfeldes soll die Bebauungsplanänderung folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- Schaffung einer Fläche für eine Kirche des öffentlichen Rechts und deren Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
- Verbesserung der Stellplatzsituation und damit Entschärfung der Gefährdung durch den ruhenden Verkehr an der Blomberger Straße
- städtebauliche Einbindung der Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich

Hierzu bedient sich der B-Plan der Festsetzungen nach § 9 BauGB und §86 BauO NRW.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Planungsrechtlich zählen die Anlagen für kirchliche Zwecke wie Kirchen, Bethäuser, Gemeindesäle etc. zu den Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Zweckbestimmung lautet hier „Fläche für kirchliche Zwecke“. Das Änderungsgebiet ist daher gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO nicht als „Baugebiet“ definiert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf ist es nicht unbedingt erforderlich ein Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Die unmittelbare Nähe zu dem westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) mit entsprechenden Festsetzungen führt aber dazu, dass in diesem Fall eine Normierung angebracht ist.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 beschränkt. Die Erhöhung auf 0,5 gegenüber der Grundflächenzahl in dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) von 0,4 lässt sich damit begründen, dass eine Gemeinbedarfsfläche aus funktionell unabweisbaren Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erfordern. Zusätzlich kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden.

Um in diesem Teilabschnitt entlang der Blomberger Straße ein einheitliches städtebauliches Bild entstehen zu lassen, wird die Traufhöhe auf mindestens 5 m und max. 6,50 m festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. zwei begrenzt. Eine zwingende Festsetzung wird hier nicht vorgenommen, um z. B. im Bereich eines Gemeindesaales eine ausreichende Deckenhöhe erreichen zu können und in diesem Teilbereich auch eingeschossig bleiben zu können.

Die Dachneigung wird auf 20° bis 30° begrenzt. Damit erfolgt eine Anpassung an die angrenzende Bebauung.

7.3 Verkehrsflächen

Bei der Straße „Im Rödlinghauser Feld“ handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche.

Die Blomberger Straße als Landesstraße liegt außerhalb des Planänderungsgebietes. Die Straße „Im Rödlinghauser Feld“ hat zurzeit eine befestigte Breite von ca. 3,00 m. Bis in Höhe der gesamten Tiefe der Stellplätze ist die Straße auf 5,50 m zu verbreitern. Die Verbreiterung der Straße kann voraussichtlich nach Osten auf der städtischen Parzelle erfolgen. Hier wäre der Straßenseitengraben neu anzulegen. Geregelt werden muss dieses im Rahmen eines Erschließungsvertrages.

7.4 Stellplätze

Das städtebauliche Ziel der Änderung des B-Planes ist u. a. die Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für die kirchliche Einrichtung. Diese sollen im rückwärtigen Bereich der Bebauung angelegt werden. Die geplante Anzahl der PKW-Stellplätze wird ca. 70 betragen. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt ausschließlich über die Straße „Im Rödlinghauser Feld“ von und in Richtung „Blomberger Straße“. Die Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke zu errichten.

In der Vorentwurfsphase zur frühzeitigen Beteiligung werden zwei unterschiedliche Varianten der Stellplatzanordnung aufgezeigt.

Die Vorentwurfsvariante A beschränkt sich bei der Anordnung der Stellplätze ausschließlich auf das Flurstück 144. Demzufolge haben die Stellplätze eine Tiefe von ca. 80 m.

Die Vorentwurfsvariante B sieht auch Stellplätze auf dem Flurstück 164 vor. Die Tiefe der Grundstücke Richtung Norden auf dem Flurstück 144 kann erheblich reduziert werden. Sie beträgt nur noch ca. 30 bis 35 m. Die Erschließung erfolgt, wie bereits oben geschildert, auch bei der Variante B ausschließlich über die Straße „Im Rödlinghauser Feld“.

Die Stellplätze sind landschaftsgerecht zu gestalten. Daher ist je 5 angefangene Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Neue Erschließungswege werden durch die Bebauungsplanänderung nicht geschaffen. Die rückwärtig angelegten Stellplätze sind über die Straße „Im Rödlinghauser Feld“ zu erreichen. Die Straße „Im Rödlinghauser Feld“ ist bis in Höhe der gesamten Stellplätze auf 5,50 m zu verbreitern. Damit wird gewährleistet, dass ein PKW/PKW bzw. LKW/PKW Begegnungsverkehr möglich ist.

8.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist im Änderungsgebiet auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen abzuwickeln.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien 776, 777 und 702 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt „Rödlinghausen“ für die Linien 776 (Detmold-Diestelbruch-Bad Meinberg) und 777 (Detmold-Brüntrup-Blomberg) liegt an der Blomberger Straße nur wenige Meter vom Änderungsgebiet entfernt. Die Haltestelle für den Stadtbus Linie 702 (Meiersfeld-Innenstadt-Kreishaus) liegt ca. 500 m westlich des Änderungsgebietes. Planungsrechtlich wird die Erschließung des Planänderungsgebietes durch den ÖPNV somit gewährleistet.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Im Planänderungsgebiet verläuft der Rad- und Fußverkehr wie bisher auch über die Straße „Im Rödlinghauser Feld“ in Nord-Süd-Richtung. Diese bisher sehr wenig durch KFZ frequentierte Straße - unter anderem auch „Anlieger frei“ - wird bis in Höhe der Stellplätze bei Gottesdiensten oder Veranstaltungen der Gemeinde stärker genutzt. Eine Verbreiterung des Weges auf 5,50 m führt dazu, dass Begegnungsverkehr ermöglicht wird. Die separate Anlegung eines Fuß- und/oder Fuß-/Radweges ist aufgrund der weiterhin geringen Frequentierung der Straße nicht erforderlich.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist weiterhin gewährleistet. Die überbaubaren Flächen werden nur geringfügig erweitert.

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen.

Die erforderliche Löschwassermenge wird durch die Stadt Detmold zur Verfügung gestellt. Die Straßen im Plangebiet sind für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit befahrbar und als Feuerwehrflächen nutzbar.

9.2 Regenwasserentsorgung

Der natürliche Wasserhaushalt und Kreislauf sind zu schützen und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren. Dieses Ziel kann durch vor Ort vorgenommene kleine Retentionsmaßnahmen, versickerungsg geeignete Pflasterflächen und durch Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken erreicht werden.

Es sollen Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, zum Waschen bzw. betriebsbedingten Einsatz angestrebt werden. Mit der Anlage einer Zisternengröße von 10 l/qm Dachfläche kann im Planungsgebiet ein Deckungsgrad des Verbrauchs an ersetzbarem Trinkwasser von 70 - 90 % erreicht werden.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Planänderungsgebiet ist bereits erschlossen.

9.4 Abfallbeseitigung

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

10 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung

Im Plangebiet sind keine zu berücksichtigenden Leitungstrassen bekannt.

11 Immissionsschutz

Das Umfeld des Planänderungsgebietes ist ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Beeinträchtigende Gewerbebetriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.

Die Blomberger Straße ist als Hauptverkehrsstraße mit Durchgangsverkehr hoch belastet.

Die Verlagerung des ruhenden Verkehr von dem Mehrzweckstreifen der Blomberger Straße und der Straße Im Rödlinghauser Feld in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke führt dazu, dass die bisher relativ unbelasteten Gartenbereiche eine Lärmbelastung erfahren. Aus diesem Grund ist im weiteren Bebauungsplanverfahren eine lärmtechnische Untersuchung vorzunehmen und gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Diese konkreten Festsetzungen sind daher später im Entwurf aufzunehmen.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Altlasten im Änderungsgebiet sind nicht bekannt. Die nächstgelegene Altlastenverdachtsfläche ist östlich angrenzend, nördlich parallel zur Blomberger Straße vorzufinden. Eine weitere Altlastenverdachtsfläche liegt nördlich der Kleinen Werre und des Schützenhauses. Von den genannten Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt, dass diese Auswirkungen auf das Änderungsgebiet haben.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, dass die evangelische freie Gemeinde am Standort Blomberger Straße verbleiben kann. Die Erfordernisse der Gemeinde könnten ansonsten bedingen, dass anderswo im Stadtgebiet eine Freifläche durch eine Neubebauung neu versiegelt werden würde. Eine vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen ist in diesem Teilbereich von Detmold nicht gegeben.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Aussagen zum Schutzgut Boden sind unter 13.2.1.3 näher beschrieben.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

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.

13 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

13.1 Einleitung

13.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Änderungsgebiet befindet sich im Nord-Osten des Detmolder Kernstadtgebietes im Ortsteil Detmold-Nord. Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße „Im Rödlinghauser Feld“ begrenzt und im Süden durch die „Blomberger Straße“ (L 758). Im Westen schließt sich im südlichen Teil des Plangebiets vorhandene Wohnbebauung an. Im hinteren Bereich der Wohngrundstücke befindet sich überwiegend Gartenland. Im Osten, am Ende des Flurstückes 144, steht das Schützenhaus des Schützenvereines „Einigkeit“ Meiersfeld-Rödlinghausen e.V..

Das direkte Umfeld ist im Westen durch offene freie Ackerflächen geprägt. Beidseitig der Blomberger Straße befindet sich Wohnbebauung. Das Änderungsgebiet selbst ist momentan mit 2 Wohnhäusern und einem größeren Gebäude bebaut, welches in früheren Zeiten als Gaststätte genutzt worden ist. Die Räumlichkeiten der ehemaligen Gaststätte werden schon seit mehreren Jahren von der Evangelischen Freien Gemeinde „Schöne Aussicht“ e.V. für die Gemeindearbeit genutzt. Die Flächen im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 144, östlich der Straße „Im Rödlinghauser Feld“, sind z.Zt. Ackerflächen.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Blomberger Straße sowie über die Straße „Im Rödlinghauser Feld“.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Evangelische Freie Gemeinde „Schöne Aussicht“, die Grundstückseigentümerin der Flurstücke 144 und 163 ist, beabsichtigt am Standort „Blomberger Straße“ zu verbleiben und möchte sich an dem Standort auch weiter entwickeln. Die vorhandenen Gebäude eignen sich jedoch nur bedingt für die Gemeindearbeit. Es ist daher beabsichtigt, einen Gemeindesaal neu zu errichten. Das Gebäude Blomberger Straße 146 soll abgerissen werden, um eine Neubebauung im Eckbereich „Blomberger Straße/Im Rödlinghauser Feld“ realisieren zu können. Das Gebäude Blomberger Straße 146 soll saniert und in das Gemeindezentrum einbezogen werden.

Durch das ständige Wachstum der Gemeinde ist ein Stellplatzproblem, insbesondere bei Großveranstaltungen, entstanden, welches im Zuge der geplanten Neubebauung gelöst werden soll. Es ist beabsichtigt, auf den Gemeindegrundstücken, im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 144, oder bei Variante B auch auf dem Flurstück 164, ca. 70 Stellplätze zu errichten. Durch das Parken auf dem Mehrzweckstreifen an der Blomberger Straße, kommt es zu einer verkehrlichen Gefährdung für den Durchgangsverkehr auf der Straße sowie der Anwohner und Besucher der Evangelischen Freien Gemeinde.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. zwei begrenzt. Eine zwingende Festsetzung erfolgt hier nicht, um z.B. im Bereich eines Gemeindesaales eine ausreichende Deckenhöhe erreichen zu können und in diesem Teilbereich auch eingeschossig bleiben zu können. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5. Die Erhöhung auf 0,5 gegenüber der GRZ in dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet von 0,4 ist damit begründbar, weil eine Gemeinbedarfsfläche aus funktionell unabweisbaren Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erfordert. Zusätzlich kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden. Um ein einheitliches städtebauliches Bild in diesem Teilabschnitt entlang der Blomberger Straße entstehen zu lassen, wird die Traufhöhe auf mindestens 5 m und max. 6,50 m festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird als einzelnes Baufenster festgesetzt und durch Baugrenzen definiert. Ferner wurde eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für die kirchliche Einrichtung im rückwärtigen Bereich der Bebauung ausgewiesen. In der Vorentwurfsphase zur frühzeitigen Beteiligung werden zwei unterschiedliche Varianten der Stellplatzordnung aufgezeigt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Änderungsgebiet umfasst eine Größe von 9.672 qm.

Gemeinbedarfsfläche	rd. 4.724 qm (Var. A) / rd. 3.876 qm (Var. B)
<i>darunter überbaubare Fläche</i>	rd. 1.696 qm
<i>darunter Stellplätze (geplant, in wasserdurchlässiger Bauweise)</i>	rd. 1.105 qm (Var. A) / rd. 1.070 qm (Var. B)
Straße (vorhanden)	rd. 1.988 qm
Ackerfläche	rd. 2.960 qm (Var. A) / rd. 3.808 qm (Var. B)

Der Bedarf an Grund und Boden umfasst demnach 6.712 qm bei Variante A und 5.864 qm bei Variante B. Durch die Festsetzungen des B-Planes können bis zu 3.684 qm versiegelt werden (Bau- und Verkehrsflächen), wobei die zusätzliche Versiegelung lediglich rd. 750 qm beträgt, da rd. 2.934 qm Fläche bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan hätten versiegelt werden können (vorh. Wohnbebauung, Straße, Wege, Zufahrten und Hofflächen). Die geplanten Stellplatzflächen in Größe von rd. 1.100 qm sollen in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt werden.

13.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Vorrangiges Ziel der 5. Änderung ist, die Planungsabsichten der Kirchengemeinde gem. § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB zu berücksichtigen und die vorhandene Bebauung in geeigneter Weise städtebaulich verträglich zu ergänzen. Mit der Neubebauung des Gemeindezentrums soll auch gleichzeitig die unbefriedigende Stellplatzsituation gelöst werden. Die Überplanung und Nutzungsumwandlung entspricht somit den Zielen der Stadtentwicklung.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold –Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld- weist das südliche Plangebiet im Bereich der Bebauung parallel zur Blomberger Straße als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ aus und das nördliche Plangebiet im Bereich der Ackerflächen als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“. Es wird mit dem Vorhaben der Forderung des Gebietsentwicklungsplanes Rechnung getragen, flächensparende Bauungskonzeptionen zu entwickeln. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (s. Kapitel 3).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den südlichen Bereich des Plangebietes in einer Tiefe von ca. 50 m „Wohnbauflächen“ dar. Der nördlich angrenzende Änderungsbereich in einer Tiefe von ca. 100 m wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die weiteren Flächen bis zum Tal der kleinen Werre sind als „Landschaftspflegebereich“ ausgewiesen. Ein Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es wird zurzeit geprüft, inwieweit

die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtungen“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist oder ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes zu erfolgen hat. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes würde gegebenenfalls parallel ab der Entwurfsphase des Bebauungsplanes erfolgen.

13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

13.2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen, sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Vom Änderungsgebiet selbst gehen aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten Neubebauung keine negativen Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen aus. Außerhalb des Plangebietes bestehen Vorbelastungen, die sich teilweise auf die Flächen des Veränderungsgebietes auswirken. So sind die durch den Verkehr erzeugten Belastungen von der angrenzenden Blomberger Straße zu nennen, von der insbesondere Lärm, daneben aber auch weitere Immissionen (Abgase, Stäube) ausgehen.

Inwieweit aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, soll eine noch durchzuführende schalltechnische Untersuchung ergeben.

Bewertung

Sollte die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass die Belastungswerte aus den Schallemissionen der Blomberger Straße erheblich sind, so sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Erhebliche Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten. Die geringfügig auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen sind hinzunehmen.

13.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Eine besondere Rolle nehmen die besonders geschützten Gebiete ein, u.a. die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe a BauGB im Sinne des o.g. Schutzgedankens.

Die Freiflächen im südlichen bebauten Teil des Änderungsgebietes werden als Nutz- und Ziergarten genutzt. Die Vegetation der unbebauten Gartenflächen setzt sich zusammen aus intensiv gepflegten Rasenflächen, Strauch- und Bodendeckerpflanzun-

gen, sowie formgeschnittene Hecken aus Nadelgehölzen. Vereinzelt befinden sich auch Obstbäume in den Gärten. Die Vegetation bietet vornehmlich buschbrütenden Vögeln Lebens- und Nahrungsraum. Wertvoller erhaltenswerter Baumbestand ist im Bereich des Änderungsgebietes nicht vorhanden. Die verbleibenden Flächen des Plangebietes sind intensiv genutzte Ackerflächen. Lediglich entlang der Straße „Im Rödlinghauser Feld“ ist beidseitig ein schmaler Straßenbegleitgrünstreifen vorhanden, der ein- bis zweimal im Jahr gemäht wird.

Faunistische Kartierungen liegen zum Plangebiet nicht vor. Da das Gebiet komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst ist und aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung größerer Flächen, bietet das Plangebiet nur wenig Lebensraum für die Tierwelt. Aufgrund der Vorbelastung ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum hauptsächlich von Arten ohne speziellen Lebensraumananspruch (Ubiquisten) genutzt wird. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bewertung

Im Änderungsgebiet des Bebauungsplanes sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt geworden. Dennoch bietet der Änderungsbereich einigen wenigen Tierarten Lebensraum. Insbesondere die Sträucher und Hecken auf den Gartengrundstücken können als Biotope für Singvögel gewertet werden. Da ein Großteil der Fläche im Änderungsgebiet intensiv ackerbaulich genutzt wird, führen die Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist ebenfalls als nicht erheblicher Eingriff zu beurteilen, da die zusätzliche Versiegelung nur sehr gering ausfällt. Durch die geplante Überbauung und den Bau von Stellplätzen ist dennoch die Reduzierung von Lebensräumen in Ackerböden aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Insbesondere mit den Festsetzungen einer naturnahen Gartengestaltung und der zu erfolgenden Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Stellplätze findet eine Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere statt.

13.2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Leitziel für den Bodenschutz ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten. Angestrebt werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden. Der sorgsame Umgang ist also Voraussetzung für jeden Eingriff in dieses abiotische Schutzgut.

Im Plangebiet haben sich aus den sandig-tonigen Fließerden des Pleistozäns die Bodentypen Pseudogley-Parabraunerde und Pseudogley-Braunerde entwickelt. Es handelt sich hier um tiefgründige schluffige Lehmböden, vielfach in schwach welligen und schwach geneigten Unterhanglagen vorkommend. Die Bodentypen sind nördlich des Teutoburger Waldes großflächig verbreitet. Der Ertrag des Bodens ist mittel bis hoch, die Bearbeitbarkeit wird nur nach starken Niederschlägen erschwert. Weiterhin ist die nutzbare Wasserkapazität sehr hoch, die Sorptionsfähigkeit wird als mittel bis hoch bewertet. Die Wasserdurchlässigkeit der Bodentypen ist gering bis mittel.

Bewertung

Es liegen zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen. Die bereits vorhandene Wohnbebauung im Süden des Plangebietes und die intensive landwirtschaftliche Nutzung der nördlich gelegenen Flächen sind als Vorbelastung zu beurteilen. Entsprechend liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Aufgrund der geringen bis mittleren Durchlässigkeit des Bodens besteht eine verhältnismäßig geringe

Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung. Das Schutzgut Boden wird voraussichtlich nur wenig erheblich durch die Änderung des Bebauungsplanes beeinflusst.

13.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung gem. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer sind als besondere Schutzziele zu nennen.

Im Plangebiet stehen Grundwassernichtleiter an, die sich aus Locker- und Festgesteinen (Grundmoräne) ohne nennenswerte Poren- oder Trennfugendurchlässigkeit zusammensetzen. Die Grundmoräne ist in diesem Gebiet mit der bedeutsamste Lockergesteins-Grundwassernichtleiter. Über Grundwasserleitern bildet sich eine undurchlässige Deckschicht, mindert die Versickerung der Niederschläge und reduziert somit die Grundwasserneubildung.

Oberflächengewässer befinden sich im Untersuchungsgebiet nicht. Das nächstgelegene Gewässer ist die „Kleine Werre“ nördlich außerhalb des Plangebietes.

Bewertung

Aufgrund der Bodenverhältnisse sind Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate als gering einzustufen. Durch die bereits vorhandene Wohnbebauung und die damit verbundene Versiegelung werden die natürlichen Wasserverhältnisse zusätzlich negativ beeinflusst. In diesen Bereichen ist die Grundwasserneubildung eingeschränkt, soweit die Flächen an die Kanalisation angeschlossen sind. Im Bereich der Ackerflächen sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend überformt. Der Eingriff ist im Hinblick auf die Grundwassersituation somit als wenig erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen zusätzlichen Oberflächenversiegelung, ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung dennoch unvermeidbar. Der Ausbau der Stellplätze, einschl. der Zufahrten, erfolgt in wasserdurchlässiger Bauweise. Im B-Plan sollen nach Möglichkeit Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser auf den Grundstücken getroffen werden. Die Realisierbarkeit dieser Festsetzung wird noch zum Entwurf geprüft und gegebenenfalls modifiziert.

Weiterhin werden Empfehlungen zur Nutzung von Regenwasser gegeben. Durch Anlagen (Zisternen) zur Wiederverwendung von Regenwasser wird die Abwassermenge reduziert und wieder verwertet. Der Eingriff hinsichtlich der Oberflächenwassersituation wird somit gemindert und als weniger erheblich beurteilt.

13.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Durch die Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung zu erwarten.

Das Klimagutachten (GEONET, 1999) weist das Plangebiet als Siedlungsraum mit sehr geringen Immissionsbelastungen aus. Auch die Immissionsbelastungen im Bereich der Straßen, Blomberger Straße wie auch der Straße Im Rödlinghauser Feld, werden als gering bzw. sehr gering eingestuft. Nördlich des Änderungsgebietes treten hoch wirksame Talabwinde auf, die für den Luftaustausch von hoher Bedeutung sind. Die Leitbahnen befinden sich jedoch außerhalb des Plangebietes.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner Größe

nicht zu erwarten. Die klimatischen Bedingungen werden sich durch das geplante Vorhaben nicht verändern. Der Eingriff wird als nicht erheblich bewertet.

13.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1 BNatSchG und § 1 LG NRW „Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind“. Das Landschaftsbild ist umso wertvoller, je mehr es der typischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes entspricht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vollständig anthropogen beeinflusst. Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Änderungsgebietes wird wesentlich durch die vorhandene Wohnbebauung, die im Anschluss an die Bebauung befindlichen Zier- und Nutzgärten und die Ackerflächen gekennzeichnet. Dem Plangebiet kommt aus Sicht des Landschaftsbildes keine besondere Bedeutung zu. Das gesamte Gebiet hat eine leichte Hanglage und fällt von seiner höchsten Stelle aus im Süden (Blomberger Straße) von ca. 190 m ü. NN auf 175 m ü. NN nach Norden in Richtung „Tal der kleinen Werre“ ohne wesentliche Geländesprünge ab.

Bewertung

Die landschaftsästhetische Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Teilgebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie, der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung z.B. durch künstliche Elemente, Lärm, Gerüche und Unruhe. Die heutige Nutzung ist in erster Linie bestimmend für das Landschaftsbild. Das optische Landschaftsbild, welches als wenig hochwertig einzustufen ist, erfährt durch die lediglich geringfügigen baulichen Ergänzungen der vorhandenen Wohnbebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es findet eine städtebaulich verträgliche Einbindung der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur statt. Entlang der Blomberger Straße entsteht ein einheitliches städtebauliches Bild.

13.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Mit einem Vorhaben können negative Einflüsse auf Kultur- und Sachgüter durch Überbauung, Immissionen etc. verbunden sein. Der Erhalt von Kultur- und Sachgütern ist zu sichern.

Bewertung

Da Sach- und Kulturgüter im Plangebiet nicht vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben.

13.2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung einerseits und der nur geringfügigen Neuversiegelung durch den Umbau und die Erweiterung von bestehenden Gebäuden, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Auch die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen, deren Ausbau in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgt, lässt keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Beeinträchtigungssintensität
Mensch	• Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastungen, insbesondere Verkehrslärm	z. Zt. noch keine Aussage möglich
Pflanzen und Tiere	• Verlust von Teillebensräumen im Bereich der Haus- und Nutzgartenflächen • Verlust von Teillebensräumen im Ackerboden • Veränderung und Neuschaffung von Lebens- und Nahrungsräumen – Gebäude, Gärten, Stellplätze	wenig erheblich
Boden	• Beeinträchtigung der Bodenfunktion • Teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung)	wenig erheblich
Wasser	• Erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenbefestigung und Überbauung • Beschleunigung des Wasserabflusses • Z.T. Verbesserung der Oberflächen/ Grundwassersituation durch die Anlage von Zisternen und Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien	wenig erheblich
Klima/ Luft	• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	• Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	• Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	nicht vorhanden
Wechselwirkungen	• Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	nicht erheblich

13.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

13.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Aufgrund des vorgesehenen Bauvorhabens, Abriss, Umbau und Erweiterung bestehender Gebäude, sind die Neuversiegelungen nur sehr gering und durch die Festsetzungen, wie z.B. grünordnerische und gestalterische Maßnahmen, kann der Eingriff in

die genannten Schutzgüter kompensiert werden. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist anzumerken, dass durch die Eckbebauung die vorhandene Wohnbebauung städtebaulich vertretbar ergänzt wird. Die Durchführung des Vorhabens an dieser Stelle ist im Hinblick auf die negativen Umweltauswirkungen wesentlich positiver zu bewerten, als wenn an anderer Stelle – aller Wahrscheinlichkeit auf unbebautem Gelände – eine geplante Fläche als Baugebiet zusätzlich auszuweisen wäre. Durch die Festsetzung einer naturnahen Gartengestaltung und die Begrünung der Stellplätze wird eine Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere bewirkt.

13.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen des Vorhabens würde die vorhandene Wohnbebauung mit ihren Gärten in ihrem jetzigen Bestand verbleiben. Die Ackerfläche würde weiterhin intensiv bewirtschaftet, zumal die Ertragskraft des Bodens sehr hoch ist. Die Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Durch die unbefriedigende Stellplatzsituation würde es weiterhin zu einer verkehrlichen Gefährdung auf der Blomberger Straße kommen, sofern sich die Kirchengemeinde dennoch weiterhin zu einem Verbleiben an diesem Standort entscheidet. Bei einem Wechsel des Standortes wäre voraussichtlich mit erheblich negativeren Umweltauswirkungen zu rechnen.

13.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch planerische Konzeptionen zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb des Gebietes auszugleichen.

Durch Festsetzungen von gestalterischen und grünplanerischen Maßnahmen (reduzierte Neuversiegelung, naturnahe Gartengestaltung) kann eine Verminderung der Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes erreicht werden. Gleichzeitig folgt dieser Planungsansatz dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung) nach § 1a Abs.2 BauGB.

Bei der Änderung oder Erweiterung von Bauleitplänen ist die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, wenn aufgrund der Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Entsprechend ist bei dem Bauvorhaben die Eingriffsregelung nach § 1a Abs.2 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG anzuwenden. Der Arbeitsschritt erfolgt auf Basis der durchgeführten Biotopkartierung. Die Berechnung wird nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996) durchgeführt. Die Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor und werden im Laufe des Verfahrens noch ermittelt. Sollte die Eingriffsermittlung ein Kompensationsdefizit ergeben, so sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan festzusetzen.

Einzelne Schritte zur Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter konkretisiert.

13.2.3.1 Schutzgut Mensch

Das Veränderungsgebiet wird über die „Blomberger Straße“ und die Straße „Im Rödlinghauser Feld“ erschlossen. Die Straße „Im Rödlinghauser Feld“ dient in erster Linie als Erschließungsstraße für das Schützenhaus des Schützenvereines „Einigkeit“ und

für den landwirtschaftlichen Verkehr. Ansonsten ist die Straße für den Durchgangsverkehr gesperrt. Südlich des Plangebietes verläuft die Blomberger Straße (L 758), die nicht nur als Erschließungsstraße für die östlichen Wohn- und Gewerbegebiete des Stadtgebietes dient, sondern auch den Durchgangsverkehr zu den Orten Vahlhausen, Diestelbruch, Niederschönhagen und Oberschönhagen aufnimmt. Inwieweit die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr erheblich ist, muss eine schalltechnische Untersuchung noch ergeben.

Beeinträchtigungen durch den Personenkraftverkehr der Gemeindemitglieder werden mit der Errichtung von Stellplätzen abnehmen.

Aufgrund der benachbarten Ackerflächen kann es zu geringfügigen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. kommen.

Unvermeidbare Belastungen

Während der Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen als wesentliche Belastungen für die benachbarten Wohnbereiche zu rechnen.

Durch das Verkehrsaufkommen auf der Blomberger Straße bleibt eine gewisse Schallbelastung erhalten, die jedoch bei Überschreiten der Grenzwerte durch geeignete Maßnahmen auf ein erträgliches Maß gesenkt werden, so dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden Immissionen sind unvermeidbar und aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

13.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen. Hierzu werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Bepflanzung der Privatgärten

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten.

Pro 200 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

Begrünung der Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen sind mit standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen. Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es wird empfohlen Baumarten wie z.B. Stieleiche, Winterlinde, Buche, Hainbuche, Ahorn, Esche zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 10 qm vorzusehen, die mit niedrigen heimischen Laubgehölzen dicht zu begrünen ist.

Unvermeidbare Belastungen

Der heutige Vegetationsbestand wird im Zuge der Inanspruchnahme durch die Bebauung, die Errichtung der Stellplatzanlage, der Zwischenlagerung von Oberboden etc., d.h. zunächst baubedingt teilweise entfernt werden müssen. Zum größten Teil werden dabei Zier- und Nutzgartenflächen und intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, mit einem meist nur eingeschränkten ökologischen Wert, in Anspruch genommen.

Die Versiegelung des Bodens und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung, einschl. der Errichtung einer Stellplatzanlage, ist aufgrund des Entwicklungszieles das Gemeindezentrum „Schöne Aussicht“ zu erweitern unvermeidbar.

13.2.3.3 Schutzgut Boden

Durch die Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff, der auf das Nötigste beschränkt werden sollte. Als Verringerungsmaßnahmen sind die Reduzierung des Anteils versiegelter und teilversiegelter Flächen des privaten Raumes im Bereich von Wegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen sowie Terrassen zu nennen, wie auch die Verwendung von offenporigem, breitfugigem Pflaster zur Aufrechterhaltung bestimmter Bodenfunktionen. Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über vorhandene öffentliche Straßen. Lediglich die Straße „Im Rödlinghauser Feld“ ist bis in Höhe der gesamten Tiefe der Stellplätze von 3,50 m auf 5,50 m zu verbreitern. Die zusätzlichen Bodenversiegelungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind somit als geringfügig zu beurteilen.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Stadtgebietes unvermeidbar, da es planerisches Ziel ist, die Erfordernisse der Evangelischen Freien Gemeinde „Schöne Aussicht“ e.V. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB zu berücksichtigen. Die bodenökologischen Funktionen und die sonstigen Eigenschaften der Böden werden in Teilbereichen verändert oder gehen verloren. Die Biotopbildungs- und Abflussregulationsfunktion gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen ebenfalls verloren. Darüber hinaus wird das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben mit der Konsequenz eines schnellen und ansteigenden Oberflächenabflusses bei entsprechend starken Niederschlägen. Durch die Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes und des Flächennutzungsplanes wird dies ermöglicht.

13.2.3.4 Schutzgut Wasser

Mit der Überbauung und Versiegelung heute noch unversiegelter Flächen wird die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen lokal unterbunden. Da die Neuversiegelung aufgrund der Größe der neu bebauten Flächen jedoch verhältnismäßig gering ist, lässt sich hieraus eine nur wenig erhebliche Neubelastung ableiten. Ferner reagiert der B-Plan auf die Umweltauswirkungen im Bereich des Schutzgutes Wasser durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung.

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist im Änderungsgebiet unvermeidbar. Jedoch durch die geringe zusätzliche Überbauung, wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers nur unwesentlich gegenüber der jetzigen Situation verändert. Es erfolgt im B-Plan zusätzlich die Empfehlung Zisternen für die Verwendung von Regenwasser anzulegen, so dass erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten sind.

13.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Es ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

13.2.3.6 Schutzgut Landschaft

Veränderungen im Ortsbild werden kaum wahrnehmbar sein, da eine Bebauung bereits vorhanden ist und die vorgesehene Ergänzung der Bebauung städtebaulich verträglich vorgenommen wird. Im Plangebiet selbst werden in geringem Maße Gehölzstrukturen und Bäume entfernt werden müssen. Demgegenüber kommen jedoch wieder bei der Anlegung der Freiflächen und der Stellplatzanlage neue Gehölze und Bäume hinzu, die letztendlich einer Anreicherung und Eigenartsänderung – im Hinblick auf die städtebauliche Zielvorstellung – dienen.

Entsprechend ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

13.2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da innerhalb des Änderungsgebietes keine Kultur- und Sachgüter existieren, sind demzufolge auch keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

13.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde „Schöne Aussicht“ beabsichtigt am Standort „Blomberger Straße“ zu verbleiben und möchte das bereits vorhandene Gemeindezentrum erweitern bzw. ausbauen. Es erfolgt somit eine Aufwertung einer vorhandenen Bebauung, die Alternativen zum Standort nicht möglich macht. Durch die Bebauung wird eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht. Die Darstellung im Flächennutzungsplan lautet für den südlichen Bereich des Änderungsgebietes, in dem die Um- und Erweiterungsmaßnahmen des Gemeindezentrums stattfinden, „Wohnbaufläche“. Eine „Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke“ kann aus „Wohnbauflächen“ entwickelt werden. Inwieweit im vorliegenden Fall bedingt durch die Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist, wird noch geprüft. Evtl. wird der Flächennutzungsplan parallel ab der Entwurfsphase noch geändert.

Der Vorgabe des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird durch den Abriss und die Erweiterung vorhandener Gebäude Rechnung getragen, da an anderer Stelle kein weiterer Freiraumverbrauch stattfindet.

Im Übrigen lassen sich anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Standortalternativen nur auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durchführen. Sie stellen damit ein wesentliches Instrument der Konfliktvermeidung dar, da insbesondere durch die Standortwahl die wesentlichsten nachteiligen Umweltauswirkungen, insbesondere für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, vermieden werden können.

13.3 Zusätzliche Angaben

13.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der lufthygienischen und immissionsökologischen Belastungen wurde das Klimagutachten für die Stadt Detmold (GEONET, 1999) herangezogen.

Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionen aus dem Straßenverkehr wird die DIN 18005-1 Teil 1 sowie das Beiblatt 1 herangezogen.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz durchgeführt. Die Bilanzierung erfolgte auf Basis einer durchgeführten Biotopkartierung. Im Rahmen einer Geländebegehung wird der das Plangebiet prägende Biotopbestand aufgenommen und kartiert. Die Methode bei der Durchführung

der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft bei B-Plänen des Landes NRW (1996).

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Sollte sich im weiteren Bauleitplanverfahren herausstellen, dass weitere tiefer gehende Untersuchungen nötig sind, werden diese Informationen im Umweltbericht berücksichtigt.

13.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Auswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu überwachen sind nur die erheblichen Umweltauswirkungen, soweit sie aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen.

Bei dem Plangebiet ändern sich für große Bereiche die vorhandenen Nutzungen nicht. Die Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu festgesetzten Bauflächen sind nur wenig bis gar nicht erheblich, bzw. können z. Zt. noch nicht eingeschätzt werden. In der Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen festgelegt, die bei unzureichender Durchführung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hätten, die nicht gewollt und auch nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung dieser Maßnahmen überwacht werden.

Die Umsetzung und Kontrolle der ökologischen Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird durch das Team Umweltschutz/Freiraumplanung des Fachbereiches Stadtentwicklung der Stadt Detmold durchgeführt.

Sofern erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Baugenehmigung vorliegen oder vermutet werden können, sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen vorzusehen.

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen der Bebauungspläne können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten der Bebauungspläne entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige Auswirkungen können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Detmold permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Detmold ist auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen. Etwaige Kenntnisse der Umweltbehörden über unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen der Stadt Detmold deshalb zugeleitet werden.

13.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf B-Planänderung durch die Evangelische Freie Gemeinde „Schöne Aussicht“ vor. Die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan 01-13/II „Rödinghausen / Eichholzer Weg“ getroffenen Festsetzungen widersprechen den Planungsabsichten der Gemeinde. Somit ist eine Änderung des Bebauungsplanes unabdingbar.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes 01-13/II „Rödinghausen / Eichholzer Weg“ wird das Ziel verfolgt, den Bauabsichten der Evangelischen Freien Gemeinde „Schöne Aussicht“ nachzukommen und die hierfür planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Neben der Erweiterung von Gruppenräumen, soll zusätzlich noch ein neuer Gemeindesaal errichtet werden. Weiterhin ist eine Sanierung des vorhandenen Gebäudes an der Blomberger Straße vorgesehen. Die vier Einzelgebäude sollen durch ein überdachtes Foyer verbunden werden. Durch das Vorhaben erfolgt somit eine bauliche Nachverdichtung in diesem Gebiet. Mit der Neubebauung des Gemeindezentrums soll auch die unbefriedigende Stellplatzsituation gelöst werden. Bei Gemeindeveranstaltungen stehen nicht genügend Stellplätze zur Verfügung, so dass zurzeit die überwiegende Anzahl der PKW's der Gemeindemitglieder entlang der Blomberger Straße auf dem

Mehrzweckstreifen steht. Es ist daher beabsichtigt, im rückwärtigen Bereich des Gemeindezentrums ausreichend Stellplätze zu errichten.

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes umfasst eine Größe von rd. 9.700 qm. Die vorgesehene Bauform passt sich der Bauweise in der Ortslage an. Die Traufhöhe wird auf mindestens 5 m und max. 6,50 m festgesetzt, um ein einheitliches städtebauliches Bild entlang der Blomberger Straße entstehen zu lassen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max zwei begrenzt. Um z.B. im Bereich des Gemeindesaales eine ausreichende Deckenhöhe erreichen zu können und in diesem Bereich auch eingeschossig bleiben zu können, erfolgt keine zwingende Festsetzung der Geschosse. Die Dachneigung wird auf 20 bis 30 Grad begrenzt, so dass eine Anpassung an die angrenzende Bebauung erfolgt.

Das Plangebiet wird über die „Blomberger Straße“ und die Straße „Im Rödlinghauser Feld“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straße „Im Rödlinghauser Feld“ ist bis in Höhe der gesamten Tiefe der Stellplätze auf 5,50 m zu verbreitern. Die Verbreiterung kann voraussichtlich nach Osten auf der städtischen Parzelle erfolgen. Ge-regelt werden muss dies im Rahmen eines Erschließungsvertrages. Weitere neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Änderung des B-Planes verschlechtert sich die Lärmbelästigung nicht, sie kann jedoch auch nicht verbessert werden. Sollte die Belastung durch den Verkehrslärm erheblich sein, kann durch entsprechende Festsetzung von Maßnahmen die Lärmbelastung auf ein erträgliches Maß reduziert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann durch entsprechende Festsetzungen eine möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den bebauten Flächen erreicht werden. Auch die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise im Bereich der Stellplätze trägt zu einer Minderung des Verlustes von Boden und Bodenfunktion bei.

Die naturnahe Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung, dass pro 200 qm Zier- und Nutzgartenfläche mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen ist und je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze 1 standortgerechter großkroniger Laubbaum, wertet die Lebensräume für Tiere und Pflanzen zusätzlich auf. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird zum Entwurf noch vorgelegt.

Gemäß §1 Abs.6 Nr.6 BauGB, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Erfordernisse einer Kirche bzw. Religionsgesellschaft für Gottesdienst und Seelsorge zu berücksichtigen. Da die Kirchengemeinde „Schöne Aussicht“ am Standort „Blomberger Straße“ verbleiben möchte und auch im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen, die vorhandene Wohnbebauung sinnvoll zu ergänzen, kommen anderweitige Standortalternativen nicht in Betracht.

Abschließend ist somit festzuhalten, dass durch das geplante Vorhaben der Kirchengemeinde unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltbeeinträchtigungen, letztendlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Insofern ist allerdings auch die Durchführung und Umsetzung dieser Maßnahmen, die durch entsprechende Festsetzungen in dem Änderungsgebiet des Bebauungsplanes verankert sind, wichtiger Bestandteil einer aus Sicht der Umwelt verträglichen Planung.

14 Erschließungskosten

Erschließungskosten entstehen im Planänderungsgebiet ausschließlich durch die Anlage der privaten Stellplätze und die damit verbundene Verbreiterung der Zuwegung. Die

Kosten für die Verbreiterung der Straße „Im Rödlinghauser Feld“ sind vom Vorhabenträger zu tragen. Dies wird über einen Erschließungsvertrag geregelt.

15 Flächenbilanz

Plangebiet		ca. 0,97 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	Variante A	ca. 0,47 ha
	Variante B	ca. 0,39 ha
Flächen für die Landwirtschaft	Variante A	ca. 0,3 ha
	Variante B	ca. 0,38 ha
Straßenverkehrsflächen		ca. 0,2 ha

16 Bodenordnung

Bis auf die Verkehrsflächen befinden sich alle im Planänderungsgebiet liegenden Grundstücke im Eigentum der evangelischen freien Gemeinde. Die Straße „Im Rödlinghauser Feld“ ist im Eigentum der Stadt Detmold.
Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.