

Begründung

zum Bebauungsplan
01-13/II „Rödlinghausen/Eichholzer Weg“
7. (beschleunigte) Änderung

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
2	Verfahren	1
3	Raumordnung und Landesplanung	2
4	Flächennutzungsplan	2
5	Anlass und Ziele der Planung	3
6	Situationsbeschreibung	4
7	Belange des Städtebaus	4
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
7.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
7.6	Grünordnung / Pflanzgebote	11
7.7	Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen	13
8	Verkehrliche Erschließung	14
8.1	Individualverkehr	14
8.2	Ruhender Verkehr	14
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	14
8.4	Rad- und Fußverkehr	14
9	Belange der Umwelt	15
9.1	Umweltprüfung	15
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	18
9.3	Artenschutz	18
9.4	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	19
9.5	Starkregenvorsorge	20
10	Belange des Immissionsschutzes	20
11	Denkmalschutz	21
12	Ver- und Entsorgung	21
12.1	Trink- und Löschwasser / Strom / Wärme	21
12.2	Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung	22
12.3	Abfallbeseitigung	23
13	Altablagerungen und Bodenschutz	23
13.1	Kampfmittel	23
13.2	Flächen mit Bodenbelastung und deren Kennzeichnung	24
13.3	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	24
13.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	24
13.5	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	24
13.6	Baugrundbeschaffenheit	24
14	Kosten	25
15	Flächenbilanz	25

Begründung zum Bebauungsplan 01-13/II „Rödlinghausen/Eichholzer Weg“, 7. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: Nördlich der Meiersfelder Straße

Verfahrensstand: Rechtskraft

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der rd. 0,5 ha große Geltungsbereich der 7. (beschleunigten) Änderung des Bebauungsplanes 01-13/II „Rödlinghausen/Eichholzer Weg“ liegt in Flur 40 innerhalb der Gemarkung Detmold und umfasst die Flurstücke 688, 689, 692, 700, 741 und 788.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt

im Norden durch die Flurstücke 787 und 691,
im Osten durch die Flurstücke 699, 774, 166-169 und 734,
im Süden durch die Meiersfelder Straße (Flurstück 791) und
im Westen durch das angrenzende Flurstück 730.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bebauungsplan selbst gem. § 9 (7) BauGB durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht zukünftig gem. § 9 (8) BauGB aus

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

2 Verfahren

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes vom 19.01.2022

Vorstellungen der Planungsabsichten (Ausschuss für Stadtentwicklung) am 16.03.2022

Aufstellungsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung) am 16.03.2022

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und TÖB vom 13.06. - 15.07.2022

Entwurfsbeschluss am 03.09.2025

Veröffentlichung des Entwurfes im Internet und öffentliche Auslegung vom 08.09. – 10.10.2025

Satzungsbeschluss (Rat) am 19.02.2026

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 und dabei konkret der Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsbereich.

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m² (Änderungsgebiet insgesamt rd. 4.800 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. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

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

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes 01-13/II „Rödinghausen/Eichholzer Weg“ 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 zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten 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, wurde diese dennoch durchgeführt und damit dem Umstand Rechnung getragen, dass sich das Vorhaben in einem bestehenden Quartier befindet, sich die Bebauungsdichte gegenüber dem Bestand deutlich erhöhen wird und den Anwohnern daher im Verfahren die Möglichkeit zur frühzeitigen Äußerung gegeben.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der am 31.01.2024 vom Regionalrat beschlossene Regionalplan OWL stellt das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbauflächen dar. Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet allseitig an Wohnbauflächen an. Südwestlich grenzt zudem die Darstellung Landschaftsschutzgebiet an das Änderungsgebiet an. Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine Änderung der Gebietstypik beabsichtigt ist, entspricht die Planänderung auch weiterhin dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

5 Anlass und Ziele der Planung

Mit Schreiben vom 19.01.2022 hat der Grundstückseigentümer der im Änderungsgebiet gelegenen Flurstücke einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Ziel der Änderung ist die Errichtung barrierefreier Wohnungen im Geschosswohnungsbau und eines Einfamilienhauses.

Die Änderung des Bebauungsplanes 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. Das Änderungsgebiet verfügt über ein großes Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches und ist aufgrund des Potenzials zur Schaffung von Wohnraum auf Grundstücken im bestehenden Siedlungszusammenhang aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Zudem entspricht der Bau barrierefreier Wohnungen dem Bedarf an altersgerechtem Wohnraum im Stadtgebiet. So führt das Wohnungsmarktgutachten für die Stadt Detmold (2020/2021) Seniorinnen und Senioren als eine der Zielgruppen mit zukünftigen Bedarfen auf, insbesondere in innenstadtnahen Lagen. Darüber hinaus hat der Spielflächenleitplan der Stadt Detmold gezeigt, dass die bislang im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für einen Kinderspielplatz zur konzeptionellen Bedarfsdeckung nicht erforderlich ist.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

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

- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 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 (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum auf privater Grundstücksfläche). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag 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 das Plangebiet über ein großes Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet liegt östlich des Stadtzentrums im Ortsteil Detmold-Nord an der Meiersfelder Straße und ist Bestandteil des Geltungsbereiches des seit dem 11.09.1971 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01-13/II „Rödinghausen/Eichholzer Weg“. Der Bebauungsplan setzt für das Änderungsgebiet „Reines Wohngebiet“ (WR) und als Bauweise ausschließlich Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen fest. Im nordöstlichen Bereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Der Kinderspielplatz wurde an der Stelle jedoch nicht errichtet. Die Gebäude nördlich und östlich der Grundstücke sind entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Reihenhäusern bebaut worden. Nordwestlich des Änderungsgebiets befindet sich ein fünfgeschossiges Wohnhaus und ein angrenzender Garagenhof. Auf den Grundstücken des Antragstellers steht derzeit ein zweigeschossiges Einfamilienhaus (erbaut 1867) mit entsprechenden Nebenanlagen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Änderungsgebiet als Bestandteil des Reinen Wohngebietes die Errichtung von zwei zwingend zweigeschossigen Reihenhäusern vor, die aufgrund der festgesetzten Baufenster in Nord-Süd-Richtung zu errichten wären.

Das Änderungsgebiet fällt von seiner höchsten Stelle im nord-östlichen Bereich aus von ca. 182 Höhenmeter m ü. NHN auf ca. 177 Höhenmeter m ü. NHN entlang der Meiersfelder Straße ab.

Die angrenzende und den Änderungsgebiet erschließende Meiersfelder Straße stellt eine Verbindung in südöstliche Richtung zur B 239 und in nordwestliche Richtung zur Blomberger Straße dar. Die Blomberger Straße ist aus östlicher Richtung eine Hauptzufahrtsstraße zum Stadtzentrum und endet im Bereich des Hasselter Platzes an der Leopoldstraße. Am Kreuzungsbereich Meiersfelder Straße / Im Grünen Winkel (Haltestelle „Im Grünen Winkel“) und am Kreuzungsbereich Meiersfelder Straße / Eichholzer Weg (Haltestelle „Eichholzer Weg“) stellen zwei Bushaltestellen in unmittelbar fußläufiger Entfernung eine Anbindung an das Stadtbusnetz sicher. An der Meiersfelder Straße ist einseitig (an der Seite des Änderungsbereiches) ein von der Fahrbahn separierter Gehweg vorhanden, zudem wurde im Fahrbahnbereich ein Schutzstreifen für den Radverkehr als Fahrbahnmarkierung aufgetragen.

7 Belange des Städtebaus

Gegenstand des Entwurfskonzeptes ist eine wohnbauliche Entwicklung des Änderungsgebiets. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zwei Konzeptvarianten offengelegt. Beide Varianten vereint die grundlegende Idee, barrierefreie Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu errichten. Flankiert werden die mit drei Vollgeschossen und einem abschließenden Nicht-Vollgeschoss geplanten Mehrfamilienhäuser von einem in Höhe und Grundfläche untergeordneten Baukörper zur Unterbringung von Gemeinschaftsbereichen (eingeschossig) sowie einem Einfamilienhaus (zweigeschossig plus Nicht-Vollgeschoss). In beiden Varianten sind im Geschosswohnungsbau 28 Wohnungen geplant, die Unterschiede bestanden in der Baukörperanordnung und der daraus resultierenden unterschiedlichen Raumbildung und Stellplatzanordnung.



Abbildung 1: Lageplan frühzeitige Beteiligung, Variante A (links) und Variante B (rechts)

Aus den beiden Varianten wurde in den folgenden Phasen des Verfahrens eine Ergebnisvariante für das weitere Vorgehen entwickelt, die im Wesentlichen auf der Grundidee der Variante A aus der frühzeitigen Beteiligung aufbaut. So sind zwei parallel zur Meiersfelder Straße angeordnete Mehrfamilienhäuser der geplante städtebauliche Schwerpunkt, wobei beide Baukörper einen unterschiedlichen Abstand zur Meiersfelder Straße aufweisen, um eine vermittelnde Stellung zwischen dem nordwestlich gelegenen Mehrfamilienhaus und den näher an die Meiersfelder Straße orientierten Reihenhäusern östlich des Vorhabenbereiches einzunehmen und sich dadurch hinsichtlich der Baukörperstellung verträglich in das bauliche Umfeld einzufügen. Der geplante Geschosswohnungsbau bildet eine Raumkante gegenüber der Meiersfelder Straße und fasst die Bebauung zwischen der Meiersfelder Straße, Eichholzer Weg und Im Grünen Winkel räumlich zu einem Quartier zusammen. Zusätzlich rückt der Neubau von der Bestandsbebauung im Norden ab, sodass Konflikte wie Verschattung oder Einschränkung der Privatsphäre vermieden werden. Beide Baukörper sind zentral über einen 1-geschossigen Eingangsbereich ausgehend der Meiersfelder Straße erschlossen. Von dort verteilt es sich auf die separaten Erschließungskerne und den Gemeinschaftsbereich. Zusammen mit dem Gemeinschaftsbereich schafft das Foyer einen Begegnungsraum für die Bewohnenden.



Abbildung 2: Lageplan Ergebnisvariante

In dieser Variante sind die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen, die etwa 30 Stellplätze aufnehmen kann. Durch die elf zusätzlich oberirdisch geplanten Stellplätze beträgt die Stellplatzanzahl insgesamt 41, sodass sowohl für die geplanten 28 Wohnungen als auch für Besucher ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt an der nordwestlichen Grundstücksseite bietet sich topografiebedingt dort an, da sie dort an der tiefsten Stelle des Vorhabenbereiches liegt (ansteigendes Gelände nach Osten und Norden). Die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen soll an der südöstlichen Seite der Mehrfamilienhäuser angeordnet werden. Die Erschließung des südöstlichen Einzelhauses ist über den vorhandenen Weg an der östlichen Grenze des Änderungsgebietes vorgesehen, der ohnehin aufgrund dort verlaufender Entwässerungskanäle für eine Überbauung nicht zur Verfügung steht.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Änderungsgebiet als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Bislang gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BauNVO 1968). Obwohl im Plangebiet weiterhin ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen ist, soll das bisher als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO 1968) festgesetzte Gebiet künftig als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 2017) festgesetzt werden. Hintergrund hierfür ist, dass die BauNVO in der aktuellen Fassung eine differenziertere und flexiblere Steuerung städtebaulicher Nutzungen ermöglicht.

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. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets bietet somit die städtebauliche Möglichkeit, auf zukünftige Entwicklungen oder Bedarfe flexibel reagieren zu können, etwa durch die Zulassung kleiner nicht störender Läden, Dienstleistungsbetriebe oder Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die das Wohngebiet versorgen können. Eine solche Option stärkt die städtebauliche Funktionalität und Nahversorgung, ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Zudem trägt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets dem heutigen Verständnis urbaner Wohnquartiere Rechnung, die zunehmend durch eine Mischung aus Wohnen und wohnverträglichen Nutzungen geprägt sind. Gerade vor dem Hintergrund demografischer Entwicklungen und steigender Anforderungen an wohnortnahe Versorgung entwickelt sich diese Nutzungsdurchmischung zu einem wichtigen städtebaulichen Grundsatz.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 3 wird folgende textliche Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Nutzungsart getroffen:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 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

Die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

sollen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden.

Gartenbaubetriebe sind im bauordnungsrechtlichen Sinne Betriebe zum Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen und anderen Kulturpflanzen betreiben, und sich von dem Gartenbau zum Eigenverbrauch durch die Geschäftstätigkeit abgrenzen. Derartige Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenbedarf (Gewächs- und Treibhäuser, Beete sowie entsprechende Nebenanlagen), sodass sie mit der geplanten Entwicklung in eine Flächenkonkurrenz treten würden. Dies deckt sich nicht mit den Planungszielen der Stadt Detmold für den Bereich.

Der Nutzungsausschluss von Tankstellen erfolgt, da diese aufgrund ihres typischen Flächenbedarfes und der baulichen Struktur nicht in das geplante Quartier passen und zudem als verkehrsentensive Nutzung im Änderungsgebiet selbst zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen würden.

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.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil von Baugrundstücken, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan über einen Verweis auf § 17 (1) – (3) BauNVO geregelt. In der heranzuziehenden BauNVO von 1968 ist eine maximale GRZ von 0,4 als Obergrenze für Reine Wohngebiete angegeben. Da dies auch der aktuell heranzuziehenden Fassung der BauNVO für Wohngebiete entspricht, ist eine Änderung der Grundflächenzahl weder erforderlich noch vorgesehen.

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.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Entwurfskonzepte sehen die Errichtung von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit einem abschließenden Nicht-Vollgeschoss, ein eingeschossiges Nebengebäude und ein zweigeschossiges Einfamilienhaus (plus Nicht-Vollgeschoss) vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan gibt für das Änderungsgebiet eine zwingend zweigeschossige Bebauung vor, sodass sowohl die geplanten Mehrfamilienhäuser als auch das eingeschossige Nebengebäude dieser Festsetzung widersprechen. Für den Planbereich wird mit räumlicher Zuordnung eine Ein-, Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die Eingeschossigkeit für das nördliche/nordöstliche Nebengebäude (WA 3) stellt einen verträglichen Übergang zu den nördlich gelegenen Nachbargärten sicher. Mit der Zweigeschossigkeit im östlichen Randbereich für das dort geplante Einfamilienhaus (WA 1) kann ein baulicher Übergang von dem geplanten Geschosswohnungsbau zu den

östlich gelegenen Reihenhäusern erreicht werden. Die Dreigeschossigkeit für den westlichen/südwestlichen Teilbereich (WA 2) schafft darüber hinaus einen verträglichen Übergang von der Fünfgeschossigkeit am Kreuzungsbereich Meiersfelder Straße/Im Grünen Winkel.

Um das wesentliche Planungsziel – die Schaffung von Wohnraum – entsprechend zu befördern, werden die Zahl der Vollgeschosse im WA 1 und WA 2 als zwingende Vorgabe festgesetzt. Die Festsetzung einer verbindlichen Zahl der Vollgeschosse für die unmittelbar von der Meiersfelder Straße aus wahrnehmbaren Bereiche (WA 1 und WA 2) ist erforderlich, um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild sowie eine harmonische Einfügung der Gebäude in das bestehende Orts- und Straßenbild sicherzustellen.

Insbesondere soll durch die Festlegung verhindert werden, dass innerhalb des Plangebiets Gebäude mit unterschiedlichen Höhen entstehen, die das Straßen- und Siedlungsbild stören könnten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt zudem eine Umstellung auf die aktuelle Landesbauordnung und damit eine Anpassung an den gegenwärtig definierten Begriff des Vollgeschosses, der die bis zur Novelle der Bauordnung geführten Begriff des Staffelgeschosses abgelöst hat.

Die im WA 2 geplanten Mehrfamilienhäuser erreichen absolute Höhen von rd. 192,0 m ü. NHN und damit eine etwas geringere Höhe als das fünfgeschossige Bestandsgebäude (192,4 m ü. NHN). Dies entspricht Gebäudehöhen von rd. 14 m über der vorhandenen Geländehöhe. Das zweigeschossige Einfamilienhaus (WA 1) erreicht eine Höhe von rd. 10 m (= 190 m ü. NHN) und das eingeschossige Nebengebäude (WA 3) eine Höhe von rd. 4 m (= 183 m ü. NHN). In Anlehnung an diese geplanten und umfeldverträglichen Gebäudehöhen werden entsprechende maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) im Bebauungsplan festgelegt:

- WA 1: Gebäudehöhe maximal = 190,00 m über Normalhöhennull
- WA 2: Gebäudehöhe maximal = 192,00 m über Normalhöhennull
- WA 3: Gebäudehöhe maximal = 184,50 m über Normalhöhennull

Da zugunsten einer energieeffizienten und zukunftsgerichteten Strom- und Wärmeversorgung des Wohngebietes eine Pflicht zur Anbringung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen der Hauptbaukörper aus den bauordnungsrechtlichen Vorgaben resultieren wird, wird per textlicher Festsetzung ergänzend eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m zugunsten der Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- / Photovoltaik) ermöglicht.

Aufgrund der max. zulässigen Gebäudehöhen ist die Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklasse IV nach § 2 (3) BauO NRW grundsätzlich möglich und in der Vorhabenplanung auch vorgesehen. Bei solchen Gebäuden würde die Fußbodenoberkante des höchsten Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, mehr als 7 m über der Geländeoberfläche bzw. die Höhenlage der Brüstungsoberkante notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Erreicht ein Bauvorhaben die Gebäudeklasse IV sind Feuerwehraufstellflächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr anzulegen. Bleibt die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster unterhalb von 8 m bzw. die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses unterhalb von 7 m über der Geländeoberfläche, sind keine Feuerwehraufstellflächen für die Drehleiter erforderlich.

Die Meiersfelder Straße weist in ihrem an das Änderungsgebiet angrenzenden Streckenabschnitt eine von Westen nach Osten steigende Topografie auf: Die vorliegende vermessungstechnische Aufnahme (öbVI Hülsmann, Detmold, 09/2021) gibt im Westen im Nahbereich zur geplanten westlichen Zufahrt eine Höhenlage von rd. 176,8 m ü. NHN und im Osten im Bereich des vorhandenen Fußweges eine Höhenlage von rd. 178,8 m ü. NHN an. Mithin steigt die Oberfläche der Meiersfelder Straße von Westen nach Osten um etwa 2 m an. Da innerhalb des WA 2 die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer zusammenhängenden Tiefgarage entstehen soll, resultiert hieraus die Ausbildung eines Tiefgaragen-Sockels. Damit dieser gestalterisch verträglich ausfällt, wird per textlicher Festsetzung vorgegeben, dass der Sockel höchstens 1,30 m über die Geländeoberfläche herausragen soll. Als Bezugspunkt hierzu wird die Oberfläche der Meiersfelder Straße im Bereich der Straßenbegrenzungslinie an der nächstgelegenen Stelle vorgegeben.

Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das Änderungsgebiet eine Bebauung mit zwei Reihenhäusern vorgesehen, sodass zur Sicherung dieses Planungszieles eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Hausgruppen festgesetzt worden ist. Da nunmehr eine Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau und freistehende Einzelhäuser geplant ist, sich diese zur Schaffung im Übergang von der westlich und östlich gelegenen Bestandsbebauung städtebaulich an der Stelle eignen und die bisherige Festsetzung der Umsetzung der Entwurfskonzepte entgegensteht, ist eine Änderung der festgesetzten Bauweise Gegenstand der Planung. Infolge der Verbindungsbauteile zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern sind diese bauordnungsrechtlich als ein zusammenhängender Baukörper zu werten. Dies hat in beiden Varianten zur Folge, dass die für eine offene Bauweise maximal zulässige Baukörperlänge von 50 m überschritten wird. Aus diesem Grund wird für das allgemeine Wohngebiet WA 2 eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Per textlicher Festsetzung werden dabei in Abweichung von der offenen Bauweise Baukörperlängen von mehr als 50 m ermöglicht. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt und damit ein verträglicher Übergang in die kleinteiligeren Siedlungsbereiche im Umfeld gesichert.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich eng am städtebaulichen Entwurf, um die darin entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen, Raumkanten und Gestaltungsabsichten zu sichern.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird in diesem Zusammenhang festgesetzt, dass die Gebäude an den der Meiersfelder Straße zugewandten Fassaden oberhalb der zulässigen Vollgeschosse (also im WA 1 im 2. Obergeschoss und im WA 2 im 3. Obergeschoss) mit einem Rücksprung von 2,00 m auszubilden sind. Hierdurch wird gewährleistet, dass das oberste, nicht als Vollgeschoss angerechnete Geschoss deutlich gegenüber der Hauptfassade zurücktritt. Eine durchgehende, vertikal aufsteigende Fassadengestaltung ist zur Straße hin somit nur bis zur Höhe der Vollgeschosse zulässig. Ziel dieser Regelung ist es, die Baukörper architektonisch zu gliedern, ihre Höhenwirkung zur Straße hin zu mildern und ein maßstäbliches, städtebaulich verträgliches Straßenbild zu erzeugen.

Mit Blick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan zeigt sich, dass ein Teil der bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sich von Süden bis auf das heutige Flurstück 689 erstrecken und die Flurstücke 689, 700 und 788 gemäß den Festsetzungen zusammenhängend mit

Reihenhäusern bebaubar sind. Mit den in Kapitel 7 beschriebenen städtebaulichen Zielen erfolgt eine grundlegende Neukonzeption der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Ergebnis sind auf dem Flurstück 689, das nicht in der Verfügung des Antragstellers steht, künftig keine überbaubaren Grundstücksflächen mehr vorgesehen. Die Planung zielt auf eine städtebauliche Orientierung der Bebauung in Richtung der Meiersfelder Straße ab. Der nordöstliche Bereich (Flurstücke 688 und 689) ist dabei nicht für eine Bebauung vorgesehen und wird daher als nicht überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Da es seit Rechtskraft des Bebauungsplanes (1971) nicht zu einer Umsetzung der Planung gekommen ist, ist die Festlegung neuer städtebaulicher Entwicklungsziele für das Änderungsgebiet legitim und für die Eigentümer:in der betroffenen Teilflächen des Flurstückes 689 zumutbar, vor allem da eine isolierte Entwicklung des Flurstückes 689 auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes weitgehend ausgeschlossen ist.

In Bezug auf die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen gezielt gesteuert. Da eine Vielzahl oder großflächige Ausführung solcher Anlagen die gestalterische Qualität der Grundstücke erheblich beeinträchtigen kann, wird deren Errichtung grundsätzlich eingeschränkt. Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Diese Regelung ermöglicht eine bedarfsgerechte und flexible Platzierung solcher Anlagen. Anlagen zur Kleintierhaltung (wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln o. ä.) sind im Plangebiet nicht zulässig, da diese in einem derartigen Wohngebiet aufgrund ihres Emissionsverhaltens regelmäßig nicht konfliktfrei integriert werden können (Lärm- und Geruchsemissionen).

Zur weiteren Steuerung und Begrenzung der Nebenanlagen wird die Errichtung von Garten- und Gerätehäusern je Baugrundstück auf einen Brutto-Rauminhalt von maximal 30 m³ begrenzt. Diese Maßnahme ermöglicht eine funktionale Nutzung zur Unterbringung gängiger Gartengeräte, schützt jedoch gleichzeitig die Qualität der privaten Grün- und Freiflächen. Damit wird ein Beitrag zur Erhaltung einer hohen Aufenthalts- und Freiraumqualität im Quartier geleistet.

7.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird im Bebauungsplan differenziert gesteuert, um sowohl funktionale Anforderungen zu erfüllen als auch städtebauliche und gestalterische Zielsetzungen zu sichern.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze („St“) bzw. Garagen („Ga“) zulässig. Diese Festsetzung dient der gezielten Steuerung der Flächeninanspruchnahme und soll verhindern, dass übermäßige Versiegelung und eine unkoordinierte Verteilung von Stellplätzen zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes führen. Hierdurch wird sichergestellt, dass quantitativ ausreichend Stellplätze bereitgestellt werden können, ohne die Aufenthalts- und Freiraumqualität wesentlich zu beeinträchtigen.

Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind hingegen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb eigens ausgewiesener Flächen für Tiefgaragen („TGa“) zulässig. Diese Festsetzung zielt darauf ab, oberirdische Flächen von großflächigen Stellplatzanlagen freizuhalten. Der Einsatz von Tiefgaragen unterstützt die Absicht, zusammenhängende Freiflächen zu sichern und eine qualitative Gestaltung von Grün- und Aufenthaltsbereichen auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten somit eine geordnete Entwicklung des Plangebietes, fördern eine hohe Aufenthaltsqualität und tragen zur Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen wird festgesetzt, dass diese wasser- und luftdurchlässig auszuführen sind. Der für die verwendeten Materialien maßgebliche Abflussbeiwert darf dabei 0,8 nicht überschreiten.

Wenngleich der anstehende Boden gemäß Bodenuntersuchung der Dr. Kerth + Lampe Geoinfometric GmbH (heute Umweltbüro Lippe GmbH) für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet ist, wird anstelle einer Vollversiegelung die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge aus klimatischen und gestalterischen Gründen für sinnvoll erachtet. Solche Beläge mindern die Aufheizung von Oberflächen, fördern bodennahe Kühleffekte, verbessern die Regenwasserretention auf der Fläche und tragen zu einer ansprechenderen Gestaltung des Wohnumfeldes bei.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im östlichen Randbereich des Geltungsbereiches kommt die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen aus zwei Gründen zur Anwendung.

1. Im Randbereich der Flurstücke 740 und 741 verläuft ein Fußweg, der funktional auch der rückwärtigen fußläufigen Erschließung der östlich gelegenen Reihenhäuser dient (Eichholzer Weg Nr. 21-29; Flurstücke 166-169 und 734). Da dieser Fußweg über die im Änderungsgebiet gelegenen Flurstücke verläuft, wird ein Gehrecht festgesetzt und damit dokumentiert, dass die fußläufige Erreichbarkeit der Nachbargrundstücke weiterhin sichergestellt sein muss. Der Kreis der Begünstigten bezieht sich entsprechend auf die Anlieger der vorgenannten gebietsexternen Flurstücke.
2. Innerhalb der Fußwegefläche und im westlichen Randbereich verlaufen öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle zur Entwässerung der nördlich gelegenen Reihenhausbauung am Grünen Winkel (Nr. 7-25; Flurstücke 142-150 und 733). Die beiden Kanäle werden im Bebauungsplan als Bestandsleitung dargestellt und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt (2,50 m Breite beidseitig des Kanales). Auf der Grundlage kann der Fortbestand der über privaten Grund verlaufenden öffentlichen Entwässerungsinfrastruktur gesichert werden. Der Kreis der Begünstigten erstreckt sich auf die Stadt Detmold sowie die Ver- und Entsorgungsträger.

7.6 Grünordnung / Pflanzgebote

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) Nr. 25 BauGB die Möglichkeit, Festsetzungen zur Grünordnung zu treffen und hierüber entsprechende Pflanzvorgaben zu machen.

Naturnahe Gartengestaltung

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, 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 wird festgesetzt, dass bei einer Grundstücksfläche von mehr als 400 m²

ein einheimischer 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.

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.

Begrünung von Dachflächen, Tiefgaragen und Stellplätzen

Neben der naturnahen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen leistet auch die Begrünung von Dachflächen, Tiefgaragendecken sowie Stellplatzanlagen einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Aufwertung, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Reduzierung der Folgen einer zunehmenden Flächenversiegelung. Um diese positiven Effekte zu fördern, werden im Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen zur Begrünung dieser Flächen getroffen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 75 % der für eine Dachbegrünung nutzbaren Flächen von Flachdächern als Retentionsdächer anzulegen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht mit niedrigwüchsigen Pflanzen wie Sedumpflanzen, Kräutern, Sukkulenten oder Moosen herzustellen. Der durchwurzelbare Bereich des Dachaufbaus muss dabei eine Mindestmächtigkeit von 10 cm aufweisen.

Für nicht überbaute Flächen über Tiefgaragen wird festgesetzt, dass diese – mit Ausnahme notwendiger Erschließungswege und baulicher Anlagen wie Lüftungseinrichtungen – mindestens vollflächig mit bodendeckender Vegetation, etwa Rasen oder Gräsern, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind.

Für je fünf ebenerdige Stellplätze ist in regelmäßigen Abständen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Standort der Bäume ist so zu wählen, dass die Baumkrone über die Stellplätze ragt, um eine Verschattung zu ermöglichen und die Aufheizung der befestigten Flächen zu mindern.

Die vorstehenden Maßnahmen führen letztlich nicht nur zu einer attraktiven Aufenthaltsqualität für die Nutzerinnen und Nutzer des Gebietes, sondern haben darüber hinaus erhebliche positive Wirkung auf stadtklimatische, ökologische und siedlungswasserwirtschaftliche Belange: Aufheizeffekte können gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden, eine Rückhaltung von Niederschlagswasser kann erfolgen und nicht zuletzt bieten als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber versiegelten Flächen. Die Festsetzungen leisten einen nachhaltigen Beitrag zu einer umweltfreundlicheren Stadtentwicklung.

Ersatzpflanzungen

Im Änderungsgebiet wurden drei erhaltenswerte und das Ortsbild prägende Bäume identifiziert (Kastanie, Linde und Buche) und zunächst auf den individuellen Zustand und Erhaltungswert geprüft. Mit Untersuchungsstand von Oktober 2022 weisen alle drei Bäume eine ausreichende Standfestigkeit und Vitalität auf.

Die drei Bäume werden durch das Vorhaben überplant. Aufgrund der Nähe der Linde und der Buche zum Bestandsgebäude können diese beiden im Zentrum des Grundstücks stehenden Bäume bereits durch dessen Abbruch nicht unversehrt erhalten werden. Zudem würde eine Planung des Vorhabens „um die Bäume herum“ das Vorhaben unverhältnismäßig einschränken

oder ein deutliches Heranrücken der Gebäude an die angrenzende Reihenhausbebauung bedeuten. Dies wird unter dem Aspekt des Nachbarschutzes nicht als verträglich angesehen und daher nicht weiterverfolgt.

Ein Erhalt der Kastanie, welche sich an der Grenze zum nord-westlichen Nachbargrundstück befindet, ist vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung und der bis auf 5 m an die Nachbargrenze heranrückenden Bebauung ebenfalls nicht möglich. Zudem ist in dem 5 m breiten Grundstücksstreifen nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber die Errichtung einer Trafo-Station vorgesehen.

Um den Entfall der drei Bäume zu kompensieren, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass sechs standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen sind. Da eine Neupflanzung einen deutlich älteren Bestand nicht 1:1 ersetzen kann, wird für die entfallenden drei Bäume mit dem Faktor 1:2 (also sechs Neupflanzungen) kompensiert. Die neuen Bäume sind als standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierdurch soll der Eingriff in den Baumbestand ausgeglichen und das Ortsbild sowie die ökologische Funktion der Bepflanzung gesichert bzw. wiederhergestellt werden.

7.7 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

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

Eine grundsätzliche Entscheidung in Bezug auf das gestalterische Erscheinungsbild ist zugunsten einer ausschließlichen Flachdachbebauung getroffen worden, da Flachdächer funktionale Vorteile, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung der Dachflächen für Begrünung und Photovoltaik-/ Solaranlagen, bieten. Dies unterstützt nachhaltige Konzepte wie Regenwasserrückhaltung, Verbesserung des Mikroklimas und Energieeffizienz.

Hinsichtlich des Fassadenmaterials können aus dem baulichen Bestand im Plangebiet und im direkten Umfeld keine unmittelbaren Ableitungen der geplanten Gestaltung erfolgen. In der heterogen geprägten Örtlichkeit sind verputzte Gebäude ebenso zu finden wie verklinkerte oder mit Naturstein ausgebildete Gebäude. Für das Änderungsgebiet sollen die Materialien Putz, Klinker, Holzschalung, Sichtbeton und Holzdekor den gestalterischen Rahmen bilden, wobei Weiß, Grau und Beigetöne im Fokus stehen sollen. Zugunsten einer gewissen Einheitlichkeit der gestalterischen Wirkung werden für Holz und Sichtbeton als Material sowie für gestalterische Farbzentente prozentuale Maximalanteile an der jeweiligen Fassade formuliert.

Weitere baugestalterische Festsetzungen werden zur Ausführung von Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherstellung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung (innerhalb des Plangebietes und auch in Verbindung mit dem städtebaulichen Umfeld), ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherrschaft einzugreifen. Die Vorgaben zur Zulässigkeit von Einfriedungen zielen dabei auf eine begrünte und aufgelockerte städtebauliche Wirkung des Straßenraumes ab. Vorgaben zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen getroffen werden, da eine unkontrollierte Errichtung sich negativ auf die gestalterische Wahrnehmung des Quartiers auswirken kann. Um einen derartigen negativen Effekt zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen in der Größe der Einzelanlage und der räumlichen Anordnung auf der jeweiligen Fassade begrenzt.

Die örtlichen Bauvorschriften werden durch eine Vorgabe zur Gestaltung von Standplätzen für Abfallbehälter komplettiert. Diese dienen der Sicherstellung einer geordneten und gestalterisch

verträglichen Einbindung funktionaler Anlagen in das Orts- und Straßenbild. Durch die Ausbildung eines Sichtschutzes mittels standortgerechter Bepflanzungen, begrünter Holzblenden, Rankgerüste oder Fassadenmaterialien des Hauptbaukörpers wird verhindert, dass Abfallbehälter als gestalterisch störende Elemente in Erscheinung treten. Ziel ist eine optische Abschirmung dieser Anlagen und damit eine Aufwertung des Wohnumfelds sowie eine harmonische Einfügung in den Städtebau.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Das Änderungsgebiet ist über die anliegende Meiersfelder Straße direkt erschlossen, die im betroffenen Bereich in einer Tempo-30-Zone liegt. Aufgrund dieser bestehenden Erschließung ist die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht Gegenstand der Planung.

8.2 Ruhender Verkehr

Die Anlage der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze ist auf den Baugrundstücken selbst sicherzustellen. Die Vorhabenplanung sieht aufgrund der gegenwärtig projektierten 28 Wohnungen im WA 2 die Anlage einer Tiefgarage mit ca. 30 Plätzen vor. Dieses Angebot wird durch eine oberirdische Stellplatzanlage an der rückwärtigen Gebäudeseite mit 11 Stellplätzen ergänzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Flächen für Stellplätze bzw. Tiefgaragen schafft die Voraussetzung zur entsprechenden Umsetzung. Im WA 1 können nördlich des Baufensters Garagen entstehen, die über den am östlichen Rand des Änderungsgebietes vorhandenen Weg im Randbereich der Flurstücke 700 und 741 erschlossen werden können. Eine Beeinträchtigung des Umfeldes durch hinzutretenden ruhenden Verkehr ist nicht zu erwarten.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Am Kreuzungsbereich Meiersfelder Straße / Im Grünen Winkel (Haltestelle „Im Grünen Winkel“) und am Kreuzungsbereich Meiersfelder Straße / Eichholzer Weg (Haltestelle „Eichholzer Weg“) stellen zwei Bushaltestellen in unmittelbar fußläufiger Entfernung eine Anbindung an das Stadtbusnetz sicher. Die Haltestellen werden von der Linie 702 angedient und bieten ohne Umstieg in ca. 20 Minuten eine Verbindung zum Bahnhof Detmold bzw. in die Innenstadt.

8.4 Rad- und Fußverkehr

An der Nordseite der Meiersfelder Straße wurde im Fahrbahnbereich ein Schutzstreifen für den Radverkehr als Fahrbahnmarkierung aufgetragen. Für den Fußverkehr ist an der nordöstlichen Seite der Fahrbahn ein Gehweg angelegt, der mit einer Breite von rd. 1,50 m relativ schmal ausfällt. Diese Breite genügt nicht den heutigen Anforderungen an die Verkehrssicherheit sowie die Barrierefreiheit und ermöglicht insbesondere bei Begegnungsverkehr von Fußgängern, Personen mit Kinderwagen oder mobilitätseingeschränkten Menschen kein ausreichendes Platzangebot. Aus diesem Grund ist eine Verbreiterung des Gehweges auf künftig 2,50 m Breite Gegenstand der Planung. Hierdurch wird eine sichere und komfortable Nutzung des Gehwegs gewährleistet, die den erhöhten Fußgängerverkehr durch das Vorhaben aufnehmen kann und gleichzeitig den Anforderungen an Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit entspricht.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt (siehe Kap. 2). Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der 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 ermittelten und bewerteten 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 Änderungsgebiet besteht aus privaten Grundstücksflächen, die keinen übergeordneten / allgemeinen Erholungsraum für den Menschen darstellen.	<p>Mit der Planänderung wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 nicht geändert. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund dieser, der städtebaulichen Umgebung angepassten Nutzung nicht zu erwarten.</p> <p>Umweltrelevante Schadstoffbeeinflussungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist innerhalb des Änderungsgebiets ein Kinderspielplatz festgesetzt. Laut Spielflächenleitplan der Stadt Detmold von 2020 liegt in dem relevanten Spielbezirk durch fünf vorhandene Spielplätze eine Bedarfsdeckung vor. Eine Umsetzung des ursprünglich geplanten Kinderspielplatzes ist somit nicht notwendig und nicht absehbar.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>

Pflanzen und Tiere	Im Änderungsgebiet hat sich ein z. T. prägender Baumbestand entwickelt. Der Gebäude- und Baumbestand können potenziell für planungsrelevante Arten relevant sein.	<p>Im Änderungsverfahren wurde fachgutachterlich eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt um die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände ausschließen zu können. Auf Genehmigungsebene zu beachtende Vermeidungsmaßnahmen werden als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Siehe auch Kapitel 9.3.</p> <p>Zur Kompensation der Überplanung drei erhaltenswerter Bäume (Kastanie, Linde, Buche) sind im Faktor 1:2 sechs standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Hierdurch wird der Eingriff in den Baumbestand ausgeglichen und das Ortsbild sowie die ökologische Funktion der Bepflanzung gesichert bzw. wiederhergestellt.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Naturraum und Landschaft	Das Änderungsgebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische 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) steht im Änderungsgebiet der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde an, der eine hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion aufweist.	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Bodenversiegelung weiterhin unverändert auf ein umfeldverträgliches Maß von 0,4 begrenzt.</p> <p>Eine Intensivierung der wohnbaulichen Nutzung des Plangebietes ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht sinnvoll (§ 1 (5) und § 1a BauGB, siehe Kap. 5). Dass der anstehende Bodentyp eine hohe Regelungs- und Pufferfunktion aufweist, soll vor dem Hintergrund, dass es sich um einen regional weit verbreiteten Bodentyp handelt, hinter den Planungszielen zurückstehen. Dies ist vertretbar, da es sich um einen regional weit verbreiteten Bodentyp handelt.</p>

		<i>Verlust der Regelungs- und Pufferfunktion des Bodens</i>
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Änderungsgebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser. Auf die Variantenuntersuchung im Rahmen einer Wasserhaushaltsbilanz mit dem Ziel einer Minimierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt wird verwiesen, siehe Kapitel 12.2. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Luft / Klima	Das Änderungsgebiet hat eine innerstädtisch integrierte Lage. Eine besondere Relevanz für übergeordnete stadtklimatische Prozesse ist nicht bekannt.	Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen nicht bemerkenswert über das Änderungsgebiet hinaus Einfluss haben werden. Durch Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen sowie zur Oberflächengestaltung offener Stellplätze werden Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Siehe auch Kap. 9.4. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.	Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmalen keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Das Gebäude Meiersfelder Straße 18 wurde im Jahr 1867 erbaut und der Schuppen stammt aus dem Jahr 1901. Das historische Gebäude wurde jedoch vielfach überformt, daher lässt sich nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalbehörde ein potenzieller Denkmalschutzstatus ausschließen. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Insgesamt ist infolge der Planung ein Verlust der Regelungs- und Pufferfunktion des anstehenden fruchtbaren Bodens zu erwarten. Der planerischen Nachverdichtung zur Intensivie-		

ung der bereits vorhandenen wohnbaulichen Nutzung wird Vorrang vor dem Erhalt dieser Bodenfunktionen eingeräumt.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Auf der Grundlage des § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung etwaiger Eingriffsfolgen.

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 entstehen, 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 fachgutachterlich in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld) geprüft.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I der Artenschutzprüfung) wurden sechs Fledermausarten und die Vogelart Girlitz als potenzielle Konfliktarten ermittelt, deren etwaige Betroffenheit daher im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II der Artenschutzprüfung) geprüft worden ist. In dem Zusammenhang wurden die nachstehend aufgeführten Maßnahmen benannt, die das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG abwenden.

Gebäudeabbruch

Ein Abbruch des Bestandsgebäudes Meiersfelder Straße Nr. 18 einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen ist außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also im Zeitraum vom 15.11. - 15.03. durchzuführen. Sofern der Abriss außerhalb des vorgenannten Zeitraumes erfolgt, ist unmittelbar vor den Abbrucharbeiten der Besatz fachgutachterlich zu kontrollieren. Sollten dabei Quartiersnutzungen festgestellt werden, ist in Abstimmung mit der Stadt Detmold für tatsächlich genutzte Quartiere im Verhältnis 1:1 Ersatz zu schaffen.

Alternativ zur fachgutachterlichen Begehung im Vorfeld des Gebäudeabrisses können im Sinne einer Worst-Case-Annahme präventiv 5 Fledermauskästen an den Gebäuden oder den Bäumen angebracht werden. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Anbringung der selbstreinigenden Flachkästen ab 3 m Höhe an der Südost bis Nordwestseite (Ost bis Nordwest auch möglich)
- Ausrichtung im Windschatten an einem ruhigen wenig frequentierten Ort
- Direkte Beleuchtung der Kästen vermeiden
- Zur Vermeidung von Konflikten durch herausfallenden Kot sollten die Fledermauskästen nicht über Fenstern, Balkonen und Hauseingängen montiert werden.

Alle genannten Maßnahmen sind im Rahmen nachfolgender Abriss- und Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und in die Genehmigung aufzunehmen.

Baumfällung und sonstige Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten sind in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Sind Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes zwingend erforderlich, ist eine Revierbesetzung bzw. Brut des Girlitzes im Vorfeld der Arbeiten fachgutachterlich auszuschließen. Im Falle einer Revierbesetzung bzw. Brut ist der Beginn der Rodungsarbeiten bis zum Ende der Brutzeit zu verschieben. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Sollte die am westlichen Plangebietsrand vorhandene Kastanie sowie die am Bestandsgebäude Meiersfelder Straße Nr. 18 vorhandene Rotbuche gefällt werden, ist der Baumbestand im Vorfeld der Fällmaßnahmen fachgutachterlich auf geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse sowie den Besatz potenzieller Quartiere zu prüfen. Sollten Quartiere vorhanden sein, ist die Fällung zu verschieben und die Strukturen in unbesetztem Zustand zu verschließen. Für die verloren gehenden Quartiere ist im Verhältnis 1:1 Ersatz zu schaffen.

Artenschutzrechtliche Konflikte können durch die vorstehenden Maßnahmen abgewendet werden. Unter deren Berücksichtigung, die auf Genehmigungsebene sicherzustellen ist, stehen dem Bebauungsplan keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse aus Sicht des Artenschutzes entgegen.

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.

Das Änderungsgebiet ist bereits baulich genutzt und bietet ein großes Potenzial für eine Nachverdichtung des baulichen Innenbereiches (siehe auch Kap. 5), sodass die Planung im Sinne der gebotenen baulichen Innenentwicklung erfolgt.

Gemäß Daten des Fachinformationssystems Klimaanpassung des Landes Nordrhein-Westfalen (www.klimaanpassung-karte.nrw.de) weist das Änderungsgebiet ein „Vorstadtklima“ auf, wie das direkte Umfeld gleichermaßen. Eine besondere Relevanz für Prozesse der Kaltluftentstehung oder der Kaltluftzufuhr für Siedlungsbereiche hat das Änderungsgebiet nicht. In der Gesamtbetrachtung wird der Fläche eine günstige thermische Situation zugesprochen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Meiersfelder Straße ist der dortige Röttersiekbach mit den begleitenden Grünflächen und Vegetationsstrukturen als „Klima innerstädtischer Grünflächen“ und „Waldklima“ verzeichnet, das eine thermische Ausgleichsfunktion erfüllt.

Aufgrund dieser Einschätzung ist zu erwarten, dass mikroklimatische Veränderungen im Vergleich zur Bestandssituation nicht bemerkenswert über das Änderungsgebiet hinaus Einfluss haben können. Durch Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen, Gestaltung der Dachflächen als Retentionsdächer sowie zur naturnahen Gartengestaltung (Ausschluss sog. Steingärten) und zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen wer-

den zur Begrenzung der stadtklimatischen Auswirkungen dennoch wirksame Minderungsmaßnahmen gegen nachteilige Auswirkungen auf stadtklimatische Prozesse im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen tragen zu einer Minderung der stadtklimatischen Auswirkungen der Planung bei und wirken somit eingriffsmindernd auf das Mikroklima.

Zur Wärmeversorgung wurde ein Anschluss des Gebietes an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Detmold geprüft. Nach Auskunft der Stadtwerke ist eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme jedoch absehbar nicht geplant.

Gemäß § 14 (1) BauNVO können darüber hinaus Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) zugelassen werden, 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 als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

9.5 Starkregenvorsorge

Extreme Niederschlagsereignisse wie Starkregen treten infolge des Klimawandels zunehmend häufiger auf und können in kurzer Zeit erhebliche Schäden verursachen. Besonders in urbanen Räumen mit hoher Flächenversiegelung führt Starkregen schnell zu Überflutungen, da das anfallende Wasser nicht versickern oder gespeichert werden kann. Die Folgen können von Sachschäden an Gebäuden und Infrastruktur bis hin zu Beeinträchtigungen der öffentlichen Sicherheit führen.

Der Bundesraumordnungsplan für Hochwasserschutz (BROP Hochwasser) trägt dieser Problematik Rechnung, indem er die Berücksichtigung von Hochwasser- und Starkregenisiken in der Raumplanung vorschreibt. Er fordert eine vorausschauende Siedlungsentwicklung, die gefährdete Gebiete vermeidet und geeignete Vorsorgemaßnahmen integriert. Dazu gehören unter anderem die Nutzung von Starkregengefahrenkarten.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt. Im städtischen Geoportal sind diese Daten ebenfalls vorhanden. Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist eine Darstellung auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Außergewöhnlicher Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde).

Die Starkregenhinweiskarte zeigt für beide modellierten Starkregenereignisse sowohl für das Änderungsgebiet selbst als auch das nähere Umfeld keine relevanten Auswirkungen im Falle von Starkregen.

10 Belange des Immissionsschutzes

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. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist auch angesichts des hohen Schutzanspruches Reiner Wohngebiete kein immissionsschutzrechtlicher

Konflikt absehbar. Die Meiersfelder Straße weist ein verhältnismäßig geringes Verkehrsaufkommen auf und ist zudem im betroffenen Streckenabschnitt als Tempo-30-Zone reguliert.

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. Durch die Planung ergibt sich aus Sicht des Verkehrslärmschutzes bzw. des Gewerbelärmschutzes kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz. 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.

11 Denkmalschutz

Das Gebäude Meiersfelder Straße 18 wurde im Jahr 1867 erbaut, der Schuppen stammt aus dem Jahr 1901. Das historische Gebäude wurde jedoch vielfach überformt, daher lässt sich nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalbehörde ein potenzieller Denkmalschutzstatus ausschließen.

Innerhalb des Änderungsgebiets befinden sich somit keine Baudenkmale und nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine sonstigen denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Trink- und Löschwasser / Strom / Wärme

Die Stadtwerke Detmold wurden frühzeitig in die Planungsüberlegungen eingebunden und bringen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Entwurfskonzepte vor.

Trink- und Löschwasser

Die Wasserversorgung ist über eine in der Meiersfelder Straße verlaufende Trinkwasserleitung gesichert. Nach Auskunft der Stadtwerke ist diese im Abschnitt zwischen Im Grünen Winkel und dem Eichholzer Weg im Zuge der Erschließungsarbeiten des Änderungsgebiets zu erneuern. 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 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden für erforderlich erachtet.

Strom

Die Stromversorgung ist grundlegend über die, in der Meiersfelder Straße vorhandenen Leitungen sichergestellt. Da in dem Änderungsgebiet aufgrund der Nutzungsintensivierung (mehr Endverbraucher und ggf. E-Ladesäulen) insgesamt mit höheren Leistungsabnahmen zu rechnen ist, wird die Errichtung einer Ortsnetzstation erforderlich. Die Größe (6 x 5 m) und der ge-

eignete Standort in der westlichen Ecke des Flurstückes 788 wurden zum Bebauungsplanentwurf mit den Stadtwerken Detmold abgestimmt und die ausgewählte Fläche im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt. Im Zusammenhang mit der neuen Ortsnetzstation müssen auch das 10 kV-Netz und das Niederspannungsnetz erweitert werden.

Wärme

Ein Anschluss des Änderungsgebiets an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Detmold ist in naher Zukunft nicht geplant und somit nicht absehbar. Die Wärmeversorgung ist über die in der Meiersfelder Straße vorhandenen Gasleitungen im planungsrechtlichen Sinne sichergestellt.

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 und des Bodengutachtens (Dr. Kerth + Lampe Geo-Info-metric GmbH, heute Umweltbüro Lippe UBL GmbH, Juli 2023) ist der Boden für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Die getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist aufgrund der in der Meiersfelder Straße vorhandenen Trennkanalisation jedoch möglich. Der vorhandene Regenwasserkanal leitet in den Röttersiekbach ein.

Um die insgesamt für eine Einleitung anfallende Wassermenge zu reduzieren, wird die Empfehlung aufgenommen, dass Regenwasser auf den Baugrundstücken zu nutzen ist. Hier kommen bspw. Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser in Betracht, die eine Brauchwassernutzung z. B. für die Gartenbewässerung oder Toiletenspülungen ermöglichen. Dies steht in Verbindung mit § 11 der Entwässerungssatzung der Stadt Detmold, der die Nutzung des auf Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ausdrücklich vorsieht. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für die Sammelbehältnisse ein Anschluss eines Überlaufs an die öffentliche Abwasseranlage herzustellen ist.

Für das Plangebiet wurde eine Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-M-102-4 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 4: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers“ erstellt. Die Wasserhaushaltsbilanz dient als Werkzeug zur Analyse und Bewertung des Niederschlagswassers und seiner Verteilung auf Abfluss, Verdunstung und Versickerung. Sie hilft, wasserwirtschaftliche Maßnahmen gezielt zu planen, um eine nachhaltige Wasserbewirtschaftung zu gewährleisten. Die Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) hat in ihrem Merkblatt 102-4 konkrete Anforderungen an die Ermittlung und Beurteilung der Wasserhaushaltsbilanz formuliert. Eine zentrale Forderung ist, dass die Wasserhaushaltsbilanz eines bebauten Gebiets im Vergleich zum unbebauten Zustand möglichst erhalten bleibt. Als Richtwert gibt die DWA eine maximale Abweichung von 10 Prozentpunkten zwischen der bebauten und der unbebauten Fläche an. Betrachtet werden dabei der Direktabfluss, die Grundwasserneubildung und die Verdunstung.

Im Rahmen der Wasserhaushaltsbilanz wurden fünf Varianten unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes berechnet. Diese unterscheiden sich in den rechnerisch angesetzten Flächen und Maßnahmen und setzen die Berechnungsergebnisse dann mit dem unbebauten Zustand in Relation. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde als Referenz auch eine Variante ohne Maßnahmen betrachtet, die theoretisch maximale Ausnutzbarkeit des Bebauungsplanes (maximale Versiegelung).

Variante 1: Berechnung für das geplante Vorhaben gemäß aktuellem Planungsstand

Varianten 2-4: Zusätzliche Berücksichtigung der empfohlenen Zisternen

Variante 2: Zisterne nur für Gartenbewässerung

Variante 3 und 4: Gartenbewässerung und Toilettenspülung (Unterschied in Größe der Zisterne)

Variante 5: „Worst-Case“: Maximale Ausnutzung nach Bebauungsplan

(Detailliertere Angaben sind der Wasserhaushaltsbilanz zu entnehmen.)

In Anbetracht der Ergebnisse der Wasserhaushaltsbilanz liegen die Aufteilungswerte der Varianten 2, 3 und 4 sowie des derzeit bebauten Zustands innerhalb des Toleranzbereiches von zehn Prozentpunkten und erfüllen somit das Kriterium der Wasserhaushaltsbilanz. Variante 5 weist mit insgesamt 40 Prozentpunkten die größte Gesamtabweichung auf und zeigt, dass mit der maximalen Versiegelung gem. Bebauungsplan, die Empfehlungen gem. DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 nicht eingehalten werden können. Für diese Variante wäre eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation erforderlich. Dies kann im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der Entwässerungssatzung sichergestellt werden. Ein entsprechender textlicher Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Das anfallende Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal in der Meiersfelder Straße einzuleiten.

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 Meiersfelder Straße gewährleistet eine Anfahrbarkeit zum Zwecke der Abfallentsorgung.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Kampfmittel

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Änderungsgebiets verzeichnet.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat eine Anfrage der Stadt Detmold auf Luftbildauswertung für das Änderungsgebiet mit Schreiben vom 31.03.2022 beantwortet. Es gab in den Luftbildern keine erkennbaren Belastungen und daher auch keine Erforderlichkeit für Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen. Aus diesem Grund wird vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen: „Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel: 05231/977-535) oder der Polizei (Tel: 05231/6090) 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 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, sondern eine wohnbauliche Entwicklung vornehmlich im Innenbereich vorzusehen. Das Änderungsgebiet entspricht dieser Zielsetzung vollumfänglich, da es in innerstädtischer Lage ein großes Potenzial für die bauliche Nachverdichtung bietet.

13.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Änderungsgebiet „Pseudogley-Parabraunerde“ und damit ein regional weit verbreiteter und häufig anzutreffender Bodentyp an. Die anstehenden Böden werden als fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion bzw. natürlicher Bodenfruchtbarkeit eingestuft.

Eine wohnbauliche Nutzung des Änderungsgebiets ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht sinnvoll. Sie 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. Dass der anstehende Bodentyp eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit aufweist, soll hinter diesen Planungszielen zurückstehen. Dieses Abwägungsergebnis begründet sich auch durch die Lage des Änderungsgebietes im Siedlungszusammenhang und die geringe Flächengröße sowie den Flächenzuschnitt, die eine landwirtschaftliche Flächennutzung ohnehin nahezu ausschließen.

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.

13.6 Baugrundbeschaffenheit

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes NRW steht im Plangebiet „Löss/Lösslehm über Schluff und Ton (häufig mit Kies und Sand) des Quartärs“ an, im tieferen Untergrund kommen

verkarstungsfähige Gesteine vor. Da Erdfälle aus der Umgebung nicht bekannt sind, besteht kein besonderer Regelungsbedarf. In den Bebauungsplan wird auf die Erkenntnisse zum Baugrund verwiesen und eine objektbezogene Baugrunduntersuchung, insbesondere im Hinblick auf das Trag- und Setzungsverhalten, empfohlen.

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.

15 **Flächenbilanz**

Plangebiet	0,480 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	0,468 ha	97,0 %
Versorgungsanlagen/Trafo	0,003 ha	0,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Verbreiterung Gehweg)	0,012 ha	2,4 %

16 **Bodenordnung**

Die Antragstellung bezieht sich auf die vollständig in der Verfügung des Antragstellers stehenden Flurstücken 700, 741 und 788 (Flur 40, Gemarkung Detmold). Die darüber hinaus in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke unterliegen folgenden Eigentumsverhältnissen: Das Flurstück 688 ist eine städtische Fläche, die derzeit als Gartenfläche verpachtet wird. Die Flurstücke 689 und 692 sind private Grundstücke, die als Baugrundstück und Gartenfläche des Wohngebäudes Eichholzer Weg 17 genutzt werden. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

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

Detmold, im März 2026