

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01.14B "Dresdener Straße"

Stadt Detmold, Stadtteil Detmold-Nord

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden und Nordosten von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Georgstraße,
- im Südosten von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Südholzstraße,
- im Südwesten von der Dresdener Straße und
- im Nordwesten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Stettiner Straße.

Der verbindliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Plan durch Planzeichen festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB. Desweiteren ist der landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit seinen zeichnerischen Festsetzungen rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde Interesse am Kauf einer kleinen Teilfläche im nordwestlichen Bereich geäußert. Hierbei handelt es sich um den nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer. Die Fläche in einer Größe von rd. 1.600 m² wird somit an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 (4) BauGB angehängt. Damit entfallen für diese Fläche die Bestimmungen des Durchführungsvertrags, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbunden sind. Die Fläche erhält damit den Charakter eines Bebauungsplanes. Diese ist im Planteil entsprechend dargestellt.

2. Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Detmold hat in seiner Sitzung am 08.03.2000 beschlossen:

- das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01.14B "Dresdener Straße" einzuleiten,

- die Planungsabsichten gemäß § 3(1) BauGB frühzeitig öffentlich für einen Monat darzulegen und dazu eine Bürgerversammlung durchzuführen.

Die frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat vom 02.05. bis 02.06.2000 stattgefunden.

Am 04.05.2000 fand eine Bürgerversammlung statt, in der die Bürger über den Vorentwurf informiert wurden und die Möglichkeit hatten, Anregungen und Bedenken, auch schriftlich, vorzubringen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.11. bis 20.12.2000. Die hiermit vorliegende Fassung ist für den Satzungsbeschluss bestimmt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Das landesplanerische Einverständnis der Bezirksregierung Detmold gemäß § 20 Landesplanungsgesetz wurde mit Schreiben vom 17.03.2000 erteilt.

4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das rd. 3 ha große Plangebiet gemischte Baufläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vor, so dass gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP-Änderung Nr. 152) im Parallelverfahren erfolgt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet im Norden, Osten und Süden an Wohnbauflächen an. Ferner befindet sich im Süden eine Schule. Im Westen schließen gemischte Bauflächen an.

5. Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bei dem ca. 3 ha großen Plangebiet im Stadtteil Detmold-Nord handelt es sich um ein ehemals gewerblich genutztes Areal. Auf dem östlich gelegenen und

seit mehr als 10 Jahren stillgelegten Betriebsgelände der Stephan-Werke befindet sich gegenwärtig noch eine alte Fabrikhalle für Metallverarbeitung einschließlich des die Halle umgebenden befestigten Freigeländes. Das westlich gelegene Grundstück umfasst ebenfalls eine Halle der ehemaligen Kiesow-Chemie. Diese wird bis zum Abbruch von einem Restpostenmarkt genutzt.

Das Plangebiet inmitten eines Wohngebietes gelegen mit guter Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, liegt in Nähe der Innenstadt und stellt damit durch die Stilllegung der Betriebe ein bedeutendes innerstädtisches Entwicklungspotential dar. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, brachgefallene Flächen wieder zu nutzen, stadträumlich neu zu ordnen und zu strukturieren. Ziel der Planung ist die Entwicklung von innenstadtnahem Wohnbauland zum Abbau des weiterhin bestehenden Wohnungsdefizits in Detmold.

Ferner ist bei Aufstellung von Bauleitplänen § 1a BauGB insofern Rechnung zu tragen, als mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Mit Reaktivierung einer brachgefallenen Gewerbefläche wird gleichzeitig dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen und das Stadtbild an dieser Stelle aufgewertet. Die vorhandene Infrastruktur wie Schulen und Kindergärten können mitgenutzt und zusätzlich gestützt werden. Bei Erschließung neuer Flächen am Stadtrand hingegen sind die Infrastruktureinrichtungen zum Teil neu zu errichten, so dass sich die vorgesehene Bebauung als städtebaulich sinnvoll erweist.

Mit dieser Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Werksgeländes der Stephan-Werke und des angrenzenden ehemaligen Betriebs in ein Wohngebiet geschaffen werden. Vorhabenträger bzw. Investor ist die Firma Markus Bau GmbH.

Unter Abwägung aller Belange soll langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleistet werden.

6. Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Detmolder Stadtgebietes. Die umgebende Bebauung wird im Norden und Osten vorwiegend aus drei- bis viergeschossigem Mietwohnungsbau geprägt. Im Süden weist die Wohnbebauung zwei bis drei Geschosse auf. Ferner befindet sich südlich der das Plangebiet begrenzenden Dresdener Straße die Südholzschole und nördlich ein Altenheim.

Verkehrlich wird das Plangebiet über die Stettiner Straße und die Georgstraße im Norden an die Lagesche Straße (B 239) und die Lemgoer Straße (B 238) angebunden.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen in Form von zwei Geländesprüngen ab. Das östlich gelegene Gelände schließt Richtung Nordosten mit einer mit Bäumen bestandenen Böschung ab. Das anschließende bebaute Grundstück liegt ca. 2 m über dem Geländeniveau des östlichen Plangebietes. Beide ehemaligen Betriebsgelände werden wiederum durch eine Böschung in Nordost-Südwest-Richtung getrennt. Das östlich höher gelegene Grundstück fällt von rd. 150 m ü.NN auf 148 m ü.NN Richtung Westen ab. Das westlich gelegene Gelände fällt von der Böschung von rd. 145,50 m ü.NN auf nahezu 144 m ü.NN Richtung Nordwesten ab.

Das Plangebiet weist wertvollen Vegetationsbestand in Form von zahlreichen Bäumen auf, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Detmold fallen sowie eine breitere Hecke, die die vorgenannten Böschungen miteinander verbinden. Diese sind, soweit es das städtebauliche Konzept zulässt, zu integrieren; bei Beseitigung ist ein entsprechender Ausgleich nachzuweisen

7. Belange des Städtebaus

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept basiert auf dem städtebaulichen Entwurf. Ausgehend von der allgemeinen Zielsetzung, innerhalb des Plangebietes verschiedene Wohnformen zu ermöglichen, sieht das städtebauliche Plankonzept Bereiche unterschiedlicher Bebauung vor. Insgesamt sollen statt der ursprünglich 85 Wohneinheiten nun 89 Wohneinheiten als Hausgruppen und Doppelhäuser und in einem Bereich eventuell auch als freistehende Einfamilienhäuser in Form von Niedrigenergiehäusern realisiert werden.

- Die Hausgruppen befinden sich vorwiegend an der östlichen Plangebietsgrenze sowie im Innenbereich des Plangebietes.
- Die Doppelhäuser sind an der westlichen Geltungsbereichsgrenze und im Norden angeordnet.
- Freistehende Einfamilienhäuser können im Nordwesten errichtet werden.

Die Stellung der Gebäudekörper erfolgt so, dass der überwiegende Anteil der Gärten nach Süden ausgerichtet ist. In einigen Bereichen wie z.B. bei der Doppelhausbebauung im Westen erfolgt aufgrund der Lage der Erschließungsstraße eine Gartenausrichtung nach Westen.

Die das Gelände gegenwärtig prägenden Grünstrukturen wurden weitgehend bei der Konzeption des Baugebietes berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um die im Nordosten entlang des Geltungsbereichs mit Bäumen bestandene Böschungsfläche sowie die derzeit die beiden Betriebsgrundstücke in Nordost-Südwest-Richtung begrenzende Böschung im westlichen Bereich und eine im Norden vorhandene die beiden Böschungsflächen verbindende rd. 13 m breite Hecke.

Auch die Konzeption der Erschließung orientiert sich weitgehend an dem für das Gebiet charakteristischen Grünzug. Das Baugebiet erhält zwei Anschlüsse aus Richtung Südwesten von der Dresdener Straße. Auf eine Anbindung im Nordosten wurde verzichtet, da dort zum einen drei Straßeneinmündungen aufeinander treffen und diese Stelle damit unübersichtlich ist. Zum anderen wäre die übergeordnete Lemgoer Straße (B 238) über die Wittenberger Straße schnell zu erreichen, so dass nicht auszuschließen ist, dass der überwiegende Verkehr des künftigen Wohngebietes diesen Anschluss nutzen würde. Mit den gewählten zwei Anschlüssen von der Dresdener Straße wird eine weitgehend gleichmäßige Verkehrsverteilung erreicht.

Ferner wurde eine Fläche für die Einrichtung eines Spielplatzes berücksichtigt, da einerseits das derzeit brachliegende Gelände als Spielplatz von den umgebenden Bewohnern genutzt wird und mit Ansiedlung der neuen Wohneinheiten ein zusätzliches Potenzial gegeben ist.

7.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für das Plangebiet über die im Süden tangierende Dresdener Straße. Das Baugebiet erhält zur inneren Erschließung zwei Anschlüsse aus Richtung Südwesten von der Dresdener Straße. Beide werden als Sticherschließung mit einer Wendemöglichkeit ausgebildet. Zur Erschließung des Mittelbereichs des Plangebietes werden beide Stichstraßen durch eine weitere Straße miteinander verbunden. Hierzu wird die westlich gelegene Böschung unterbrochen. Die vorhandene Hecke im Norden wird durch die östlich gelegene Sticherschließung geteilt, um den nördlichen Bereich auch über diesen Anschluss anbinden zu können. Fuß- und Radwegeverbindungen sind südlich entlang der vorhandenen Hecke vorgesehen und verbinden das westliche Plangebiet mit dem östlichen und stellen eine Verbindung zum Spielplatz und der angrenzenden Südholzstraße her. Gegenüber dem Vorentwurf erfolgten in der Erschließung zweier Baureihen kleinere Änderungen. Die Gebäude an der Dresdener Straße und die nördlich der Querspange gelegenen werden nicht mehr von Süden, sondern von Norden über kleine pri-

vate 3 m breite Stichwege erschlossen. Dies hat den Vorteil, dass sich die Zufahrten zu den Garagen reduziert haben.

Das mit dem Baugebiet verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Analyse zum Verkehrsentwicklungsplan (1986) ermittelt. Danach entfallen auf einen Haushalt = WE im Durchschnitt 2,5 Personen. Jede Person löst täglich 2,17 Kfz-Fahrten aus. Das mit den Grunddaten zu ermittelnde Verkehrsaufkommen stützt sich auf repräsentative Verhältnisse bei der Mischung von Reisezweck und Verkehrsmittel für ganz Detmold. Unterstellt man, dass es sich bei dem geplanten Neubaugebiet nicht um einen ortstypischen Mix handelt, wird die Zahl der Bewohner/WE auf 3,0 Personen erhöht, um damit auf der sicheren Seite in der Abschätzung zu liegen. Mit diesen Grunddaten ergeben sich für 89 WE eine tägliche Kfz-Fahrten-Menge von

$89 \text{ WE} \times 3 \text{ Pers./WE} \times 2,17 \text{ Kfz-Fahrten/Pers.} = 579,4 \text{ Kfz-Fahrten/Tag.}$

In der Spitzenstunde bedeutet dies ein Plus von ca. 63 PKW-E, mit denen die Dresdener Straße belastet wird. Aufgrund der Lage im Netz wird im weiteren angenommen, dass der Zu- und Abfluss mit rd. 40 Pkw-E/h überwiegend über die Lagesche Straße erfolgt:

Danziger Straße:	+ 30 Pkw-E/h
südl. Südholzstraße:	+ 11 Pkw-E/h
nörtl. Südholzstraße:	+ 11 Pkw-E/h
Stettiner Straße:	+ 11 Pkw-E/h

Eine verträgliche Belastung hat für Anliegerstraßen eine Obergrenze von 250 Pkw-E/h und für Sammelstraße 400 Pkw-E/h. Die gegenwärtigen Belastungen der Anlieger- und Sammelstraßen des Quartiers sind nicht bekannt, andererseits gibt es aber auch keine Hinweise und Erkenntnisse, dass es hier schwerwiegende verkehrliche Probleme gibt. Es darf unterstellt werden, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung in den einzelnen Straße nicht das Maß der zuvor definierten Verträglichkeit überschreiten lässt, es darf vielmehr angenommen werden, dass auch dann noch dieses Maß weit unter seiner Obergrenze liegt.

Ergänzend wurde am 24./25.8.2000 eine 24 h-Messung in den Zubringerstraßen Südholzstraße und Danziger Straße durchgeführt, die eine Analyse der gegenwärtigen Verkehrsbelastung dieser Straßen für einen normalen Werktag zulässt. Danach ist die Südholzstraße mit rd. 1.100 Kfz/24 h im Querschnitt belastet. Auffallend ist, dass etwa doppelt so viele Fahrzeuge das Quartier über diese Straße in Richtung Lagesche Straße (B 239) verlassen als von dort zufahren. Ähnlich ist auch das Belastungsverhältnis in den Spitzenstunden 16.00 bis 17.00 Uhr und 17.00 bis 18.00 Uhr mit jeweils rd. 100 Fahrzeugen im Querschnitt.

Mit 330 Kfz/24h im Querschnitt ist die Danziger Straße weitaus geringer belastet; sie beträgt nur etwa ein Drittel der Belastung der Südholzstraße. In der Spitzenstunde von 17.00 bis 18.00 Uhr wurden hier 42 Fahrzeuge registriert. Gegenüber den Verhältnissen in der Südholzstraße sind in der Danziger Straße die Richtungsbelastungen genau umgekehrt: Etwa die doppelte Menge fließt über diese Straße in das Quartier hinein wie hinaus. In der Spitzenstunde von 17.00 bis 18.00 Uhr ist dieses Verhältnis noch ausgeprägter (211 : 119 Fzg/24h bzw. 31 : 11 Fzg/h-Spitze), allerdings in dem registrierten geringen Niveau der Gesamtmenge.

Bei der in der oben erläuterten Abschätzung des Verkehrsaufkommens des Neubaugebietes und der Kfz-Verteilung auf die Zubringerstraßen erfährt die Danziger Straße aufgrund ihrer zentralen Lage bezüglich des Erschließungsgebietes beinahe eine Verdopplung ihrer gegenwärtigen Belastung, während in der Südholzstraße lediglich ein Plus von ca. 10 % (+ 100 Fzg/24 h) zu verzeichnen ist.

Bei der Betrachtung der Gesamtverkehrsmenge in der Danziger Straße, die dann rd. 630 Kfz/24 h bzw. rd. 75 Kfz/h-Spitze betragen wird, relativieren sich die Verhältnisse. Es handelt sich auch dann noch um Verkehrsbelastungen, die weit unter der Schwelle der bereits oben definierten Stadtverträglichkeit liegen.

Der private ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken bzw. auf den zu den Hausgruppen zugehörigen Gemeinschaftsgaragen/-stellplätzen untergebracht. Hierfür wurde, mit Ausnahme einer Wohneinheit, pro Wohneinheit eine Garage weitgehend mit Stellplatz berücksichtigt. Eine Wohneinheit, ein Mittelhaus einer Hausgruppe im Norden des Plangebietes erhält lediglich einen Stellplatz.

Stellplätze werden in ausreichender Anzahl im Straßenraum vorgesehen. Die Straßenraumaufteilung bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Die bereits mit der Stadt Detmold abschließend abgestimmte Straßenplanung ist Bestandteil des zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrags und wird damit verbindlich geregelt.

7.2 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird für die geplante Bebauung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter den Nrn. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Garten-

baubetriebe und 5. Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO, da für diese Art von Anlagen und Nutzungen in diesem Bereich kein Bedarf besteht, und in Detmold in anderen Gebieten z.B. in Mischgebieten noch Flächenpotenziale zur Verfügung stehen.

Hinzu kommt, dass der Vorhabenträger dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkret Wohnnutzung weitgehend in Form von Reihen-, Doppel- und eventuell wenigen Einzelhäusern vorgesehen hat. Die unter der Nr. 2 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, um die Möglichkeit einer solchen Nutzung neben dem Wohnen einzuräumen.

7.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen / Gestaltungsfestsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse sowie über die Traufhöhe geregelt.

Die Grundflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4, festgesetzt und damit gemäß § 17 BauNVO vollständig ausgeschöpft, um hier eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Geschoßflächenzahl wird entsprechend der zweigeschossigen Reihenhauses-, Doppelhaus- und Einzelhausbebauung im WA-Gebiet mit 0,8 festgesetzt und liegt damit weit unter dem höchstzulässigen Maß von 1,2. Damit fügt sich die vorgesehene Dichte des Plangebietes auch in die Umgebung ein.

Ferner wurden maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Für die Bebauung an der Dresdener Straße östlich der westlich gelegenen Erschließung ist eine Traufhöhe von maximal 6,50 m zulässig, da hier zwei Geschosse im aufgehenden Mauerwerk als zwingend festgesetzt sind. Dies wurde abgeleitet aus der gegenüberliegenden Bebauung an der Dresdener Straße, die zwei bis drei Geschosse aufweisen, so dass durch die zwingend zweigeschossige Bebauung im Süden eine Abstufung der Gebäudehöhen Richtung Norden erfolgen kann, die durch die festgesetzte Traufhöhe von maximal 4,50 m auf ein Geschoss im aufgehenden Mauerwerk erreicht wird. Das zweite Vollgeschoss ist bei der festgesetzten Dachneigung von 40° bis 45° im Dachraum möglich. Bezugspunkt der Traufhöhe ist die nächstgelegene fertig ausgebaute Erschließungsanlage vor dem Grundstück.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise in Form von Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäusern festgesetzt. Die Gebäudekörperlänge wird für Hausgruppen auf maximal 25 m, für Doppelhäuser auf maximal 16 m und für

Einzelhäuser auf maximal 12 m festgesetzt. Damit wird die ansonsten in der offenen Bauweise mögliche Bebauung bis 50 m Länge unterbunden, um hier ein kleinteilig strukturiertes Gebiet im Sinne von Einfamilienhausstandorten zu erhalten. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass keine in das Plangebiet nicht integrierbaren langen Baukörper entstehen können. Die Begrenzung auf maximale Gebäudekörperlängen eröffnet jedoch im Hinblick auf die Bauweise einen ausreichenden Spielraum.

Die überbaubaren Flächen werden in Verbindung mit der verbindlichen Gebäudeausrichtung durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt so, dass eindeutige Baufelder entstehen. Die Gartenbereiche werden nicht in die überbaubare Fläche einbezogen, um zusammenhängende, von Überbauung freigehaltene, Gartenzonen zu sichern. Hiermit werden gegenseitige Beeinträchtigungen der Freiräume der Wohngrundstücke weitgehend ausgeschlossen. Die festgesetzten überbaubaren Flächen gewähren jedoch mit einer Tiefe von mindestens 15 m dem Bauherrn einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Gebäudekonzeption.

Durch die festgesetzte Dachform des Hauptgebäudekörpers in Form von Satteldächern und der vorgegebenen Dachneigung von maximal 30° bei zwei Geschossen zwingend im aufgehenden Mauerwerk und von 40° bis 45° bei einem Geschoss im aufgehenden Mauerwerk wird eine weitgehend harmonische Dachlandschaft erreicht. Die ursprünglich vorgesehene Dachneigung von 35° bis 42° für die zweigeschossige Bebauung im aufgehenden Mauerwerk wurde zur Reduzierung der damit verursachten Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke auf maximal 30 festgesetzt¹. Ergänzt werden diese Gestaltungsfestsetzungen durch Bestimmungen bei aneinandergebauten Garagen/Carports, die in gleicher Dachneigung und in der gleichen Firstrichtung auszuführen sowie mit den gleichen Materialien zu gestalten sind.

Weitere Bauvorschriften über die Gestaltung betreffen die Farbtöne und die Materialwahl der Dachziegel, um eine weitgehend homogene Dachlandschaft zu gewährleisten. Begrünte Dächer sind mit einer Dachneigung von 15° zulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind bis zu maximal 30 % der Dachfläche zulässig. Gauben sind bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig, diese müssen jedoch 1,25 m Abstand zu den Giebelseiten bzw. Gebäudeabschlusswänden einhalten. Die für die Dacheindeckung zulässige Farbgebung orientiert sich einerseits an der Dacheindeckung der umgebenden Bebauung, andererseits ermöglicht die Festsetzung ausreichende Spielräume für individuelle architekto-

¹ Dies resultiert aus einem Gutachten zur energetischen Überprüfung, Bebauungsgebiet "Dresdener Straße", Stadt Detmold, Wortmann & Scheerer, Ingenieurbüro für Wärme- und Energietechnik, Joachimstraße 10-14, 44789 Bochum, April 2000

nische Gebäudegestaltungen. Dies erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Bedeutung ökologischen Bauens.

Für die Außenwandflächen von Gebäuden werden ebenfalls Material und Farbgebung festgesetzt, die über die Ortstypik hinaus ausreichende individuelle architektonische Gebäudegestaltungen zulassen.

Weitere Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum, die vollständig ausgeschlossen sind, da die Vorgärten in der Regel eine nur sehr geringe Tiefe aufweisen. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur in Form von Hecken und Maschendrahtzäunen in einer Höhe von maximal 1 m zulässig.

8. Grünordnungsplanung

Das geplante Wohngebiet stellt gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (NG NW) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der kompensationsfähig ist. Als Eingriff gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Hierzu liegt ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag vor, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist und der den potenziellen durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen darstellt².

Charakteristisch für das Plangebiet sind wertvolle Vegetationsbestände in Form von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Detmold fallen, und in Form von erhaltenswerten Hecken und Gebüsch. Konkret handelt es sich hierbei um die im Nordosten entlang des Geltungsbereichs mit Bäumen bestandene Böschungsfäche sowie die derzeit die beiden Betriebsgrundstücke in Nordost-Südwest-Richtung begrenzende Böschung im westlichen Bereich und eine im Norden vorhandene die beiden Böschungsfächen verbindende rd. 13 m breite Hecke.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben folgende Zielsetzung:

² Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01-14 B "Dresdener Straße", Stadt Detmold, Deppe Landschaftsarchitekten, Cronestraße 4, 48653 Coesfeld, April 2000, überarbeitet August 2000

Auf die Bestandsanalyse, die Bewertung des Biotoppotentials sowie auf die Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird in der Begründung nicht näher eingegangen. Dies ist dem Text zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

- Das vorhandene Grüngerüst, dass durch die bewachsene Böschung in Nord-Süd-Richtung sowie durch den Heckenriegel von West nach Ost geprägt wird, ist zu erhalten. Die Hecke von einem Weg begleitet, bleibt somit als Grünstruktur erlebbar.
- Der Spielplatz wird so positioniert, dass das angrenzende Gebüsch und die Hecke in den Erlebnisraum einbezogen werden können und so der Spielwert erhöht wird.
- Die in den Gärten und auf dem Spielplatz zu erhaltenen, freistehenden Bäume werden ergänzt durch die Pflanzung von 7 Hainbuchen innerhalb des Straßenraumes. Die im Vorentwurf ursprünglich vorgesehenen 25 Hainbuchen können aufgrund der in der Straße liegenden Leitungen nicht realisiert werden.
- Das lückige Gebüsch entlang der Ostgrenze wird durch ergänzende Pflanzungen zu einem geschlossenem Gebüsch entwickelt.
- Die Hainbuchenreihe entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (außerhalb des Plangebietes) wird durch eine neu zu pflanzende freiwachsende Hecke in ihrer Wirkung als Raumkante gestärkt. Eine weitere Hecke ist in den größeren Gärten an der Westgrenze des Plangebietes vorgesehen.
- Das 'grüne Gesicht' entlang der Dresdener Straße wird lediglich durch den Erhalt einzelner Bäume gewahrt. Auf die ursprünglich vorgesehene Festsetzung von geschnittenen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen wird aufgrund des unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwandes (Umsetzung und Kontrolle) und der damit verbundenen starken Einschränkung des Eigentums verzichtet.
- Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgte die Anregung, die textliche Festsetzung zu den Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum um eine Artenliste zu ergänzen. Da laut Festsetzung jedoch Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum aufgrund der geringen Vorgartentiefe unzulässig sind, können nur die Einfriedungen zwischen den Grundstücken gemeint sein, so dass die aufgeführten Arten, die für die Einfriedungen verwendet werden sollten, hier in der Begründung ergänzt werden. Wünschenswert sind einheimische Laubholzhecken der Arten Hainbuche, Buche, Weißdorn und Eibe.

Durch diese Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff in Natur und Landschaft bezogen auf das Gesamtgebiet innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Der vorzunehmende Ausgleich wurde nach der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB aufgrund unterschiedlicher Ansätze für die Art der Eingriffsbewertung und der Schaffung von Ersatz bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe und dem Team Umweltschutz der Stadt Detmold neu festgelegt,

da sowohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als auch die Baumschutzsatzung der Stadt anzuwenden sind. Hierzu fand am 27.07.2000 eine Besprechung bei der Stadt Detmold mit allen Beteiligten statt mit dem Ergebnis, dass das ursprüngliche Gutachten Teil A der Überarbeitung wird und hier die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zugrunde gelegt wird. Der anzustrebende 100 %-Ausgleich kann im Bearbeitungsgebiet nicht erreicht werden. Ersatzmaßnahmen werden im städtischen Biotoppool Oberschönhausen durchgeführt und so der Eingriff zu 100 % kompensiert. Die Bäume, geschützt lt. Baumschutzsatzung der Stadt, werden wie die übrigen Baumbestände mit ihren Kronendurchmessern in die Bilanz eingerechnet und erhöhen so den Bestandswert des Bearbeitungsgebietes. Die Größe der notwendigen Ersatzfläche außerhalb wird davon nicht unwesentlich beeinflusst.

Um den Forderungen der Stadt Detmold nach einer korrekten Anwendung der Baumschutzsatzung nachzukommen wird das Gutachten um den Teil B ergänzt. Hierin werden die lt. Satzung geschützten, durch die neue Nutzung überplanten Bäume in einer Tabelle aufgeführt und in einen Übersichtsplan eingetragen. Für diese Bäume ist Ersatz zu leisten. Ist dies nicht möglich, so ist Ersatzgeld an die Stadt zu zahlen. Dies wurde für einen Großteil der Bäume über den Kostenansatz einer 1:1 Ersatzpflanzung ermittelt, für einige Einzelbäume, die für das Gebiet von hoher Bedeutung sind, wird das Gehölzwertverfahren Koch angewendet. Um eine Überzahlung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand zu vermeiden, werden abschließend die finanziellen Aufwendungen des Investors im Rahmen der Eingriffsregelung und der Baumschutzsatzung gegeneinander aufgerechnet³.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Abwasser

Das Plangebiet kann an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Die Abwasserbeseitigung wird innerhalb des Plangebietes im Trennsystem erfolgen und zunächst an das noch vorhandene Mischsystem angeschlossen. Das Abwasserbeseitigungskonzept sieht langfristig vor, auch das vorhandene Mischsystem künftig als Trennsystem auszubauen. Die noch vorhandenen Kapazitäten des Mischsystems erfordern eine Rückhaltung für das Niederschlagswasser in dem Baugebiet Dresdener Straße. Die Erschließung wird im zugehörigen Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

³ Vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan, S. 20f.

Ein Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser liegt seit Februar vor⁴. Der Boden ist demzufolge undurchlässig. Die durchgeführten Versickerungsversuche ergeben kf-Werte zwischen $4,6 \times 10^{-7}$ m/s bis $3,3 \times 10^{-8}$ m/s. In dem ATV Arbeitsblatt wird für eine dezentrale Versickerung von Regenwasser ein kf-Wert zwischen 5×10^{-3} m/s bis 5×10^{-6} m/s vorgeschrieben. Damit ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswässern der versiegelten Flächen des geplanten Baugebietes auf Grundlage der durchgeführten Untersuchung in dem anstehenden Löß und im anstehenden Grundmöränenmaterials nicht möglich. Hinzu kommt, dass Wasserstände von 1,30 m, 1,55 m und 1,70 m unter Geländeoberkante (GOK) vorliegen, so dass eine Ableitung nur in ein Kanalsystem erfolgen kann. Die Entwässerungsplanung erfolgt wie bereits erwähnt im Trennsystem. Die bereits abgestimmten Maßnahmen sind verbindlich im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt.

9.2 Energieversorgung

Für die Wärme- und Stromversorgung der Gebäude ist ein Nahwärmenetz mit einem zentralen Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen. Nach Aussage der Stadtwerke wird das Blockheizkraftwerk außerhalb des Plangebietes untergebracht.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine solarenergetische Überprüfung⁵ durchgeführt, da das solare Bauen eine der wirtschaftlichsten Energiesparmaßnahmen ist. Durch die richtige Standortwahl von Gebäuden lassen sich Verschattungen reduzieren, denn solare Zugewinne durch die Fenster eines Gebäudes wirken sich positiv auf die Reduzierung des Wärmebedarfs aus. Bei der energetischen Beurteilung städtebaulicher Strukturen geht man innerhalb des Projektes "50 Solarsiedlungen in NRW" von einem zulässigen Grenzwert von 20 % Einstrahlungsverlusten bedingt durch Orientierung und Verschattung aus. Das Baugebiet Dresdener Straße fällt nicht in diese Kategorie. Der erreichte Wert von 27,5 % für die ost-west-orientierte Bebauung im Westen bzw. 24,9 % für die ost-west-orientierte Bebauung im Osten stellt ein akzeptables Ergebnis dar. Aufgrund der Empfehlung dieses Gutachtens wurde eine Reduzierung der Dachneigung für die zwingend zweigeschossige Bebauung an der Dresdener Straße auf maximal 30° vorgenommen.

⁴ Gutachten zu hydrogeologischen Untersuchungen für die Ableitung von Niederschlagswässern / Dachflächenwässern in den Untergrund im Bereich des B-Plan-Gebietes 01-14 B "Dresdener Straße" in Detmold, Geos GmbH, Hüttenstraße 59, 51469 Bergisch Gladbach, Februar 2000

⁵ Vgl. Energetische Überprüfung, Bebauungsgebiet "Dresdener Straße", Stadt Detmold, Wortmann & Scheerer, Ingenieurbüro für Wärme- und Energietechnik, Joachimstr. 10-14, 44789 Bochum, April 2000

9.3 Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen

Für das östlich gelegene Grundstück der ehemaligen Stephan-Werke wurde bereits im März 1995 ein Gutachten über Boden- und Bodenluftuntersuchungen zum geplanten Abbruch des Gebäudes vorgelegt⁶. Nach der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde im August 2000 auch die westlich gelegene Fläche der ehemaligen Kiesow-Chemie untersucht.

Untersucht wurden die Halle sowie das die Halle umgebende befestigte Freigelände. Im Ergebnis ist das Freigelände ohne Auffälligkeiten. Lediglich bei den beiden in diesem Bereich vorhandenen unterirdischen Öltanks sind bei der Entleerung und Entsorgung die vorgegebenen Maßnahmen des Gutachters zu berücksichtigen⁷.

In der Halle wurden u. a. in drei Bereichen (Ankerwicklerei, Eisenlager, Lager) hohe Kohlenwasserstoff-Gesamtgehalte an den Betonbodenproben ermittelt. Die Durchführung von Schwermetallbestimmungen an zwei Betonproben und eines PAK-Vortests an einer Betonprobe blieben unauffällig. Untersuchungen zu PCB-Verunreinigungen im Traforaum konnten zum damaligen Zeitpunkt nicht durchgeführt werden⁸. Das Gutachten hat aufgrund dieser Ergebnisse Maßnahmen zur Vorgehensweise des Rückbaus und zur Entsorgung gegeben, so dass vor Durchführung der Planung die Altablagerungen vollständig beseitigt werden und eine Wohnbebauung möglich ist. Die von der unteren Abfallbehörde geforderte Sanierungsuntersuchung nach § 13 Bundesbodenschutzgesetz kann nach Aussagen des Kreises Lippe auch durch eine gutachterliche Begleitung beim Rückbau (Abbruch) erfolgen. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen sind im zugehörigen Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Die ergänzende gutachterliche Untersuchung für das ehemalige Gelände der Kiesow-Chemie ergab, dass der Boden der Halle im Bereich eines ehemaligen Maschinenstandortes mit Kohlenwasserstoffen und mit PAK verunreinigt ist, sowie der hintere Teil der Halle mit KWs befrachtet ist. Auf dem Freigelände wurden keine Verunreinigungen festgestellt. Der Rückbau des zwischen Gebäude und Dresdener Straße im Freibereich unter Gelände liegenden Öltanks ist gutachterlich zu begleiten. Das hierzu erstellte Gutachten gibt Maßnahmen

⁶ Gutachten über Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Rahmen des geplanten Abbruchs des Gebäudes "Stephan-Werke", Dresdener Straße 1 in 40880 Detmold, GEOS GmbH, Hüttenstraße 59, 51469 Bergisch, März 1995, ergänzt am 25.08.2000

⁷ Vgl. o.g. Gutachten S. 32f.

⁸ Vgl. o.g. Gutachten S. 33f.

für den Rückbau vor, die im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt sind. Beide Gebäude werden mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

9.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung berührt. Falls bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen sollten, sind diese gemäß dem Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Detmold oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Im Plangebiet befinden sich keine Objekte, die in der Denkmalliste der Stadt Detmold enthalten sind. Es ist auch nicht erkennbar, dass sonstige denkmalpflegerische Belange durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan berührt werden.

10. Kosten

Alle durch dieses Vorhaben ausgelösten Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Übernahmeverpflichtung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	30.486 qm	100,00 %
WA-Gebiet	25.850 qm	84,70 %
öff. Verkehrsfläche	3.307 qm	10,90 %
Spielplatz	1.329 qm	4,40 %

Dortmund, 21. September 2000, ergänzt 2. Februar 2001

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ (0231) 55 71 14 0- Fax: (0231) 55 71 14 99