

Ortsteil: Detmold Nord
Plangebiet: Zwischen Richthofenstraße 88 und dem ehem. Fliegerhorstgelände, östlich der Richthofenstraße

Verfahrensstand: Entwurf

1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Änderungsgebiet umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Detmold, Flur 15, Flurstücke 429, 430 und 809.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen

Dem Bebauungsplan wird gem. § 9 (8) BauGB eine Begründung beigelegt.

Zusätzlich wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die inhaltliche Aussagen daraus wurden in den B-Plan eingearbeitet.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 12.08.1999
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 06.06.2005 bis 07.07.2005
Bürgeranhörung am 09.06.2005

3 Raumordnung und Landesplanung

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

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 0,1 ha große Plangebiet "Wohnbaufläche" dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als "Reines Wohngebiet" entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet

im Norden an gemischte Baufläche / Fläche für den Gemeinbedarf, öffentliche Verwaltung,
im Süden, Osten und Westen an Wohnbaufläche.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Im vorliegenden Änderungsgebiet des B-Plans 01-26 „Spitzenkamptwete“ aus dem Jahre 1972 ist auf dem Flurstück 809 die „geplante Nord-Ost-Entlastungsstraße“ festgesetzt.

Im Jahre 1988 wurde vom Rat der Stadt Detmold beschlossen, diese Trasse (den Mittleren Ring) nicht zu verwirklichen. Außerdem wurde beschlossen: „die Bebauungspläne 01-35, 01-34, 01-33 und 01-26 dahingehend zu ändern, dass die Verlängerung der L 937 (Querspange) aus diesen Bebauungsplänen gestrichen wird“.

Mit der vorliegenden Änderung wird die Trasse der ehemaligen Querspange überplant. Für das Flurstück 809 wird eine maßstäbliche Nachverdichtung gesichert.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Norden des Detmolder Kernstadtgebietes. Das direkte Umfeld ist durch die unmittelbare Nachbarschaft zum ehemaligen Fliegerhorstgelände geprägt.

Die Änderung selbst befindet sich innerhalb eines Reinen Wohngebietes. Südlich, östlich und nördlich angrenzend befindet sich ein- bis zweigeschossige Bauweise. Der südwestliche Teil des Plangebiets ist bebaut. Das Flurstück 809 ist unbebaut und wird momentan als Gartenland genutzt. Hierfür soll eine maßstäbliche bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Das Änderungsgebiet fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 170 m ü. NN auf ca. 168 m ü. NN (ohne wesentliche Geländesprünge) ab.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Richthofenstraße erschlossen.

Das Plangebiet grenzt an zwei Baudenkmäler auf dem Fliegerhorstgelände. Es handelt sich von der Richthofenstraße aus gesehen im vorderen Bereich um die frühere Wache und im hinteren Bereich um ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude. Das Verwaltungsgebäude wird heute von der Finanzbehörde genutzt. Die frühere Wache wird zurzeit als Bürogebäude umgebaut.

7 Belange des Städtebaus

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

Unter Beachtung der topographischen Lage und der denkmalgeschützten Umgebung soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- a) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- b) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils
- c) die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- d) die Belange des Umweltschutzes, und des Naturschutzes

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Die Bebauungsplanänderung weist den Bereich der überbaubaren Flächen entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan als reines Wohngebiet in offener Bauweise aus. Diese Festsetzung resultiert aus der vorhandenen Prägung des Wohngebiets durch die westlich, südlich und östlich angrenzende Wohnnutzung und verträgt sich mit der nord-östlich angrenzenden Büronutzung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Flurstück 809 bildet eine Zäsur zwischen vorhandenem reinen Wohngebiet und dem ehemaligem Fliegerhorstgelände. In dem vorhandenen Bebauungsplan ist an der Richthofenstraße zwingend eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich ist eine ein- bis maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Auf dem Flurstück 809 ist auch im rückwärtigen Bereich eine zweigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt, um die Maßstäblichkeit zum angrenzenden Baudenkmal (Finanzamt) zu wahren. Die Beschränkung der Drenpelhöhe auf 50 cm entspricht der vorhandenen Gebietsprägung der angrenzenden Wohnbebauung und der Festsetzung in dem vorhandenen Bebauungsplan.

7.3 Verkehrsflächen

Die Änderung setzt keine öffentlichen Verkehrsflächen fest. Die rückwärtige Baufläche des Flurstücks 809 muss privat über Geh- und Fahrrechte erschlossen werden.

7.9 Gestalterische Aussagen

Um den Umgebungsschutz der angrenzenden Baudenkmäler und die Eingliederung der neuen Gebäude in das vorhandene Wohngebiet zu gewährleisten, wurden Aussagen zu äußerer Farb- und Formgebung getroffen. Die Ausrichtung der Gebäude ermöglicht die Nutzung von Solarenergie. Im vorhandenen Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 25°-30° festgesetzt. In der direkten Umgebung der B-Planänderung ist jedoch eine weitaus steilere Dachneigung vorhanden. Durch die festgesetzte Dachneigung von 40° – 45° wird eine weitgehend an die Umgebung angepasste, homogene Dachlandschaft erzeugt. Die Dachfarbe schwarz oder dunkelgrau wurde mit Rücksicht auf die schiefergedeckten angrenzenden Baudenkmäler gewählt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind maximal bis zu einem Drittel der Trauflänge zulässig und müssen einen Mindestabstand von 1,50m zum Giebel aufweisen, um auch in dieser Hinsicht dem Gebietscharakter zu entsprechen.

8 Verkehrliche Erschließung

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinie 705 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Linie verkehrt im 30-Minutentakt. Der Haltepunkt liegt an der Einmündung Richthofenstraße / Boelckestraße.

Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger ist in der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Planungsrechtlich wird die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV somit gewährleistet.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Richthofenstraße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen.

Die erforderliche Löschwassermenge größer 800l/min wird durch das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt.

9.2 Regenwasserentsorgung

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

Es sollen Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, zum Waschen bzw. betriebsbedingten Einsatz angestrebt werden.

Das überschüssige Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal der Sylbecke als Vorfluter zugeführt.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden. Hierfür wird mindestens eine Transformatorenstation innerhalb des Plangebietes erforderlich, deren Standort nach Maßgabe des Energieversorgungsunternehmens bestimmt wird.

Abfallbeseitigung

Die Richthofenstraße wird zum Zwecke der Abfallentsorgung angefahren. Die Müllgefäße der hinteren Grundstücke müssen an die Richthofenstraße gebracht werden.

11 Immissionsschutz

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

Auf die im Änderungsgebiet geplanten aber auch auf die bestehenden Nutzungen wirken nach den dieser Begründung zugrunde liegenden lärmtechnischen Beurteilungen Lärmimmissionen ein. Diese werden durch den Kfz-Verkehr auf der Richthofenstraße ausgelöst.

Unterschiedliche Nutzungen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Wo unverträgliche Nutzungen aufeinander stoßen, kann nicht nach diesem Trennungsgrundsatz verfahren werden. Das Wort „soweit“ ist auch nicht räumlich, sondern als Relativierung des Möglichen zu verstehen. Sind Immissionskonflikte infolge gewachsener Strukturen oder sonstiger gebietlicher Verzahnung nicht zu lösen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Je unabweisbarer sich die besondere Situation des Vorhabens zeigt, etwa durch Ortsgebundenheit, desto höher wird der Schwellenwert für die Unzumutbarkeit anzusetzen sein.

Ebenso kann bei der Beurteilung der jeweiligen Planungssituation die plangegebene Vorbelastung von Bedeutung sein. Sie kann zugunsten der Anlage dann zu berücksichtigen sein, wenn die Ortsüblichkeit und die Frage bedeutsam ist, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

In derartigen Fällen geht die Rechtsprechung des BVerwG und des BGH in der Übereinstimmung mit der Literatur von einer „Mittelwertbildung“ aus. Hierzu weitere Ausführungen unter dem Punkt 11.1.

11.1 Straßenverkehrslärm

Die errechneten Immissionswerte für die vorhandene und geplante Bebauung betragen:

Außenwohnflächen:

tags: $\leq 50 \text{ dB(A)}$

Erdgeschoss und Dachgeschoss:

tags: $\leq 65 \text{ dB(A)}$

nachts: $\leq 57 \text{ dB(A)}$

Zur Beurteilung von Geräusch-Situationen von unbebauten Gebieten kommen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich jedoch um ein vorbelastetes Gebiet mit überwiegend schon vorhandener Bebauung, die an den bereits bestehenden Verkehrsweg heranrückt. Aus diesem Grund werden die Mischgebietswerte der 16. BImSchV als Zumutbarkeitsschwelle herangezogen. Bis hin zu diesen Mischgebietswerten ist die Belästigung noch zumutbar, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist.

Folgende Werte der 16. BImSchV sind für Wohngebiete bzw. Mischgebiete zugrunde gelegt worden:

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	59/64 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	49/54 dB(A).

Die 16. BImSchV „kennt“ keine Unterteilung der Wohngebiete in reine oder allgemeine.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. §1 (5) BauGB.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der "enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle" liegen.

Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrs-Geräusche definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete 72/62 dB(A). Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Auf eine Festsetzung von Nutzungen, die weniger schutzbedürftig sind (z. B. in Gewerbe- bzw. Mischgebieten), wurde bewusst verzichtet, um mögliche Nutzungen, die dort zulässig wären, die aber städtebaulich unerwünscht sind, grundsätzlich auszuschließen. Hierdurch soll vermieden werden, dass weitere Lärmquellen durch Gewerbenutzungen und Verkehr in das Gebiet gelangen.

Maßnahmen (passive)

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulicher Erwägungen

- möglichst Freiflächen in bereits besiedelten Bereichen in akzeptablem Maß zu verdichten, um die freie Landschaft zu schonen
- Weiterführung der vorprägenden Straßenrandbebauung entlang der Richthofenstraße

sind gegen die Verkehrsgläusche nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern möglich. Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls der Wohnnutzung zuzuordnenden Gartenflächen liegen größtenteils auf den straßenabgewandten Seiten. Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum, z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen. Eine Lärmabschottung ist darüber hinaus durch die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen möglich.

Für Gebäudeseiten, die einer höheren Belastung als 59/49 dB(A) tags/nachts (= Wohngebietswerte der 16. BImSchV) ausgesetzt sind, wird passiver Schallschutz empfohlen.

Passiver Schallschutz wird bis hin zu Geräuschpegeln von 64/54 dB(A) tags/nachts (= Mischgebietswerte der 16. BImSchV) nur empfohlen. Bei höheren Pegeln als den letztgenannten wird Schallschutz festgesetzt.

Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Aufenthaltsräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

11.2 Schlussbemerkung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht, sie kann jedoch auch nicht verbessert werden. Die im Bereich der Richthofenstraße neu festgesetzten Bauflächen sind vorbelastet.

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

Das gesamte Lärmschutzgutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Die Kommune hat das Problem „Bodenbelastungen“ in den einzelnen Fachplanungen abschließend zu behandeln. (Verlagerung vom F-Plan in die B-Pläne möglich)
Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind zum jetzigen Verfahrensstand nicht bekannt.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

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

13 Umweltbericht

13.1 Einleitung

13.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Änderungsgebiet befindet sich im Norden des Detmolder Kernstadtgebietes. Das Plangebiet grenzt im Nordosten an zwei Baudenkmäler auf dem ehemaligen Fliegerhorstgelände. Es handelt sich hier um die frühere Wache, die momentan umgebaut und einer zivilen Nutzung zugeführt wird. Im hinteren Bereich befindet sich ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude, welches heute durch die Finanzbehörde genutzt

wird. Im Westen und Südwesten grenzt an das überplante Gebiet vorhandene Wohnbebauung an.

Die nicht bebaute städtische Fläche, das Flurstück 809, wird zum Teil als Gemüsegarten genutzt, die restliche Fläche liegt brach. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als Verkehrsfläche ausgewiesen und für den Bau einer Entlastungsstraße („Mittlerer Ring“) vorgesehen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Gemäß Ratsbeschluss aus dem Jahre 1988, kommt die ursprünglich vorgesehene Entlastungsstraße nicht mehr zur Ausführung, so dass ergänzend zur bestehenden angrenzenden Wohnbebauung, das Änderungsgebiet zu einem Reinen Wohngebiet (WR) entwickelt werden soll. Zulässig sind Wohngebäude. Für das geplante Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Die Erschließung der rückwärtigen Baufläche des Flurstückes 809 erfolgt privat über Geh- und Fahrrechte, mit Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, der Richthofenstraße.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Änderungsgebiet (Gem. Detmold, Flur 15, Flurstück 809) umfasst eine Größe von 1.064 qm.

Der durch die Änderung verursachte Bedarf an Grund und Boden beträgt ebenfalls 1.064 qm. Durch die Festsetzungen des B-Planes können bis zu 320 qm neu versiegelt werden.

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

Vorrangiges Ziel der 2. Änderung ist, den Bereich neu zu ordnen und einer verträglichen Nutzung zuzuführen, da die ursprünglich geplante Entlastungsstraße im Bereich des Flurstückes 809 nicht mehr zur Ausführung kommt. Durch die Aufgabe der Verkehrsflächen wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Die Fläche des Flurstückes 809, die einer neuen Nutzung zugeführt wird, entspricht den Zielen der Stadtentwicklung.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold -Teilabschnitt Lippe - weist das Plangebiet als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (s. Kapitel 3).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das rd. 0,1 ha große Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (s. Kapitel 4).

Das Änderungsgebiet wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr belastet. Die dort wohnenden Menschen werden durch Verkehrslärm, verursacht aus dem Verkehrsaufkommen der Richthofenstraße, beeinträchtigt. Orientierungswerte bzw. Grenzwerte einer zumutbaren Belastung der Menschen durch Verkehrslärm werden durch die DIN-Norm 18005-1, Beiblatt 1 und die Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) vorgeschlagen bzw. festgesetzt.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist als eine Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) als ein „einschlägiges Fachgesetz“ anzusehen (s. Kapitel 11).

13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)

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

13.2.1.1 Schutzgut Mensch

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

Nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden Maßnahmen erforderlich, wenn in einem WA-Gebiet die Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB (A) und nachts 49 dB (A) bzw. in einem Mischgebiet, in dem Wohnen uneingeschränkt zulässig ist, die Werte von tags 64 dB (A) und nachts 54 dB (A) überschritten werden. Die 16. BImSchV „kennt“ keine Unterteilung der Wohngebiete in reine oder allgemeine.

Die im Rahmen der Schalltechnischen Stellungnahme errechneten Immissionswerte für die vorhandene und geplante Bebauung betragen im Bereich der Außenwohnflächen tags ≤ 50 dB (A), im Erd- und Dachgeschoss tags ≤ 65 dB (A) und nachts ≤ 57 dB (A).

Da es sich hier jedoch um ein vorbelastetes Gebiet handelt mit überwiegend schon vorhandener Bebauung, die an den bereits bestehenden Verkehrsweg heranrückt, werden die Mischgebietswerte der 16. BImSchV als Zumutbarkeitsschwelle herangezogen. Da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist, ist auch die Belästigung bis hin zu den Mischgebietswerten noch zumutbar. Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der „enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle“ liegen. Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrsräusche definiert und beträgt für Wohngebiete 70/60 dB (A) tags/nachts und für Mischgebiete 72/62 dB (A). Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Bewertung

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten städtebaulichen Erwägungen möglichst Freiflächen in bereits besiedelten Bereichen in akzeptablem Maß zu verdichten, um die freie Landschaft zu schonen, und auch um die vorprägende Straßenrandbebauung entlang der Richthofenstraße weiter zu führen, sind gegen die Verkehrsgeräusche nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern möglich. Naturgemäß wird durch die passiven Maßnahmen auf Freiflächen keine Minderung erzielt, sondern nur in den Innenräumen bei geschlossenen Fenstern. Die Gartenflächen der Wohnungen liegen größtenteils auf den straßenabgewandten Seiten. Es besteht die Möglichkeit, z.B. Terrassenbereiche durch geeignete Maßnahmen abzuschirmen. Eine Lärminderung kann auch durch die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen oder einer 1,80 m hohen Mauer innerhalb der überbaubaren Fläche erreicht werden. Mit weiteren Beeinträchtigungen muss der Mensch durch die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche nicht rechnen.

13.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Das Änderungsgebiet (Flurstück 809) wird teilweise als Gemüsegarten genutzt. Auf der restlichen Brachlandfläche befindet sich geringfügiger Aufwuchs aus einzelnen Weidensträuchern.

Faunistische Kartierungen liegen zum Plangebiet nicht vor. Da das Gebiet komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst ist, bietet es nur wenig Lebensraum für die Tierwelt. Die Hausgärten, wie auch die Fläche des Flurstückes 809 (ursprünglich vorgesehene Fläche für die Entlastungsstraße), bieten nur wenigen buschbrütenden Singvögeln Lebens- und Nahrungsraum.

Bewertung

Im Änderungsgebiet des Bebauungsplanes sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt geworden. Dennoch bietet der Änderungsbereich einigen wenigen Tierarten Lebensraum. Insbesondere die Sträucher und Hecken auf den Gartengrundstücken können als Biotope für Singvögel gewertet werden. Weiterhin ist die Bodenversiegelung durch Überbauung als erheblicher Eingriff gem. § 1a (3) BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Mit der Festsetzung einer naturnahen Gartengestaltung, findet jedoch eine Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere statt.

13.2.1.3 Schutzgut Boden

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

Im Plangebiet haben sich die Bodentypen Pseudogley-Parabraunerde und Pseudogley-Braunerde entwickelt. Es handelt sich hier um tiefgründige schluffige Lehmböden. Die Bodentypen sind großflächig nördlich des Teutoburger Waldes verbreitet, der

Ertrag auf den Böden ist mittel bis hoch. Die Sorptionsfähigkeit und die nutzbare Wasserkapazität sind sehr hoch, die Wasserdurchlässigkeit wird als mittel bewertet.

Aufgrund der mittleren Durchlässigkeit des Bodens besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenversickerung.

Bewertung

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung des Bodens durch die bestehende Wohnbebauung, liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Planung einer Entlastungsstraße, sollen nun 2 weitere Häuser errichtet werden. Durch die mit den geplanten Festsetzungen ermöglichte Neubebauung werden weniger Flächen versiegelt als dies im zur Zeit gültigen Bebauungsplan vorgesehen war. Das Schutzgut Boden wird somit nicht erheblich durch die Änderung des Bebauungsplanes beeinflusst.

13.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung gem. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Im Plangebiet stehen Grundwassernichtleiter an, die sich aus Locker- und Festgesteinen, ohne nennenswerte Poren- oder Trennfugendurchlässigkeit zusammensetzen. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird die Versickerung der Niederschläge gemindert und somit die Grundwasserneubildung reduziert.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertung

Da im Änderungsgebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch den vorgesehenen Straßenausbau weitgehend negativ beeinflusst worden wären, ist der Eingriff durch die Neubebauung hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Es findet eine geringere Oberflächenversiegelung statt als im jetzigen, rechtsgültigen Bebauungsplan geplant ist. Dies wird eine Steigerung der Oberflächenversickerung zur Folge haben. Weiterhin werden im Bebauungsplan Empfehlungen zur Nutzung von Regenwasser gegeben. Durch Anlagen (Zisternen) zur Wiederverwendung von Regenwasser wird die Abwassermenge reduziert und wieder verwertet. Der Eingriff hinsichtlich der Grundwasser- und der Oberflächenwassersituation ist als nicht erheblich einzustufen.

13.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung zu erwarten. Das Klimagutachten (GEONET, 1999) weist das Plangebiet als Siedlungsraum aus mit sehr geringen Immissionsbelastungen. Die verkehrsbedingte Immissionsbelastung durch die Richthofenstraße wird als gering eingestuft, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Verkehrsaufkommen heute wesentlich höher als 1999 zum Zeitpunkt der Erstellung des Klimagutachtens ist.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung (GRZ 0,3) nicht zu erwarten. Die Änderung der Planung wird die klimatischen Bedingungen im Plangebiet verbessern. Der ursprünglich vorgesehene hohe Versiegelungsgrad durch den Bau einer Straße auf

dem Flurstück 809 und die durch den Verkehr hervorgerufenen Immissionsbelastungen hätten sich wesentlich nachteiliger ausgewirkt, als die Errichtung von 2 Wohnhäusern. Die Planänderung trägt somit zu einer Verbesserung der Situation hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft bei.

13.2.1.6 Schutzgut Landschaft

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

Aufgrund seiner vollständigen anthropogenen Beeinflussung, ist das Änderungsgebiet für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Durch seine direkte Angrenzung an die im Westen und Süden vorhandene Wohnbebauung, dient das Plangebiet als Arrondierungsfläche. Es findet eine sinnvolle naturräumliche Einbindung der Bebauung in den vorhandenen Siedlungsbereich statt.

Bewertung

Durch die lediglich geringfügigen baulichen Ergänzungen des vorhandenen Wohngebietes durch 2 Wohnhäuser, wird das als wenig hochwertig einzustufende Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

13.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

13.2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten- und netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Aufgrund der ehemals vorgesehenen Nutzung der nördlichen Fläche als Straßenverkehrsfläche mit einem hohen Versiegelungsgrad und der vorgesehenen Bebauung mit einer vergleichsweise geringen Neuversiegelung, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Beeinträchtigungsintensität
Mensch	• Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastungen, insbesondere Verkehrslärm	erheblich
Pflanzen und Tiere	• Zerstörung der Ruderalflora auf der z. T. verwilderten Fläche • Veränderung und Neuschaffung von Lebens- und Nahrungsräumen – Gebäude, Gärten	nicht erheblich
Boden	• Beeinträchtigung der Bodenfunktion • Teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung)	kleinräumig gering bis hoch wenig erheblich
Wasser	• Erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenbefestigung und Überbauung • Beschleunigung des Wasserabflusses • Z.T. Verbesserung der Oberflächen-/ Grundwassersituation durch die Anlage von Zisternen	wenig erheblich
Klima/Luft	• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	• Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	• es werden keine Kultur- und Sachgüter durch die Planung betroffen	nicht erheblich
Wechselwirkungen	• Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	nicht erheblich

13.2.2 zur Entwicklungprognosen des Umweltzustandes

13.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der vorgesehenen Änderung des Plangebietes sind die unter Ziffer 13.2.1.1 (Schutzgut Mensch) ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Entsprechend sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Sollten bauliche Maßnahmen zur Lärminderung nicht ausreichend sein, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rollladenkästen zu verwenden, so dass die dort wohnenden Menschen vor den Verkehrslärmbelastungen ausreichend geschützt sind. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes sind die Neuversiegelungen nur sehr gering und durch die Festsetzungen, wie z.B. grünordnerische und gestalterische Maßnahmen, kann der Eingriff in die genannten Schutzgüter kompensiert werden. Durch Umsetzung der Planung können gegenüber der ehemaligen Planung einer Entlastungsstraße an dieser Stelle die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Erholung sowie für andere Schutzgüter erhebliche Verbesserungen erreicht werden. Die Immissionen, die sich beim Ausbau der Entlastungsstraße entwickelt hätten, hätten sich sehr negativ auf das Wohlbefinden der Menschen ausgewirkt.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist anzumerken, dass durch die Bebauung eine Baulücke geschlossen und die vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll ergänzt wird. Es findet somit eine maßstäbliche bauliche Nachverdichtung statt.

13.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung zum Wohngebiet würde das Gelände weiter intensiv gärtnerisch genutzt, bzw. Randbereiche lägen weiterhin brach. Da die ursprünglich geplante Entlastungsstraße nicht mehr realisiert wird, wäre ohne Änderung des Bebauungsplanes eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung nicht möglich gewesen. Weiterhin wird der Vorgabe des Baugesetzbuches nach dem sparsamen Umgang von Grund und Boden optimal Rechnung getragen, da an anderer Stelle kein weiterer Freiraumverbrauch stattfindet.

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

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

Im Hinblick auf die Straßenverkehrslärmimmissionen werden entsprechende textliche Festsetzungen in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen formuliert.

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

Die Eingriffsregelung gem. den § 18-20 BNatSchG wird nicht angewendet, da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Einzelne Schritte zur Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter konkretisiert.

13.2.3.1 Schutzgut Mensch

Das Veränderungsgebiet wird über die Richthofenstraße im Osten erschlossen. Die Richthofenstraße dient nicht nur als Erschließungsstraße für die Siedlungsbereiche im Norden der Stadt, sondern sie nimmt auch den Durchgangsverkehr zum Nordring auf. Auf die Straßenverkehrslärmimmissionen wird im Plan hingewiesen und entsprechende Festsetzungen zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen werden empfohlen. So sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. In den Aufenthaltsräumen dürfen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch bauliche Maßnahmen erreicht werden können, sind schallschützende Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rollladenkästen zu verwenden (siehe auch Kap. 1.24 der Textlichen Festsetzungen).

Unvermeidbare Belastungen

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

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

13.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

Bepflanzung der Privatgärten

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

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

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung des Bodens und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

13.2.3.3 Schutzgut Boden

Durch die Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff, der auf das Nötigste beschränkt werden sollte. Durch Festsetzung einer niedrigen GRZ von 0,3 (inclusive Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellplätze, Carports und Garagen) wird das Schutzgut Boden möglichst gering belastet und eine Minderung des Eingriffs erreicht. Beim Bau der Entlastungsstraße, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt, wäre der Versiegelungsgrad wesentlich höher gewesen.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit Versiegelung des Bodens im Bereich des Änderungsgebietes ist an dieser Stelle des Stadtgebietes unvermeidbar, da es planerisches Ziel ist, die Trasse der ursprünglich geplanten Entlastungsstraße für die Bebauung mit Wohnhäusern freizugeben. Dieses wird durch die Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes und Flächennutzungsplanes ermöglicht. Die Fläche grenzt unmittelbar an vorhandene Wohngebiete und Erschließungsstraßen an und kann daher auch problemlos durch wenige neue Verkehrsflächen erschlossen werden.

13.2.3.4 Schutzgut Wasser

Mit der Überbauung und Versiegelung heute noch unversiegelter Flächen wird die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen lokal unterbunden. Durch die Errichtung von lediglich 2 Wohnhäusern ist die Versiegelung jedoch verhältnismäßig gering, so dass sich hieraus eine nur wenig erhebliche Neubelastung ableiten lässt. Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der B-Plan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und durch Festsetzung von Retentionsmaßnahmen reagieren.

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist im Änderungsgebiet unvermeidbar. Jedoch durch die geringe Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,3 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Die Abwassermenge soll durch Retentionsmaßnahmen minimiert und durch die Anlage von Zisternen Regenwasser wieder verwendet werden, so dass erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten sind.

13.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Es ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

13.2.3.6 Schutzgut Landschaft

Der Bau von 2 Wohnhäusern wird eine kaum wahrnehmbare Veränderung des Ortsbildes bedeuten. Die Anlegung neuer Hausgärten mit Gehölzen und Bäumen dient letztendlich einer Anreicherung und Eigenartsänderung im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen.

Entsprechend ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

13.2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

13.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Umwandlung einer geplanten und niemals realisierten Entlastungsstraße zu einer Wohnbaufläche, findet eine Verbesserung der städtebaulichen Situation statt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan lautet für das Änderungsgebiet „Wohnbaufläche“. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf der Ebene der Bebauungsplanung sind Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und besondere Wohngebiete (WB). Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) entspricht dem Umfeld des Plangebietes. Ferner wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Alternativen schon geklärt.

13.3 Zusätzliche Angaben

13.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

Es wurde ein Lärmschutzgutachten zur Beurteilung der Immissionen aus dem Straßenverkehr erstellt. Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionen aus dem Straßenverkehr wurde die DIN 18005-1 Teil 1 sowie das Beiblatt 1 herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

13.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Die Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu festgesetzten Bauflächen sind – mit Ausnahme der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch den Straßenverkehrslärm – nur wenig bis gar nicht erheblich, bzw. können z.Zt. noch nicht eingeschätzt werden. In der Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen festgelegt, die bei unzureichender Durchführung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hätten, die nicht gewollt und auch nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung dieser Maßnahmen überwacht werden.

Das Änderungsgebiet ist durch Verkehrslärm bereits vorbelastet. Die Grenzwerte der BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der „enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle“ liegen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulichen Erwägungen sind nur passive Maßnahmen an den Gebäuden möglich. Werden trotz der Maßnahmen die Zumutbarkeitsschwelle überschritten, ist dies durch Schallmessungen zu überprüfen und bei Bedarf durch weitergehende Maßnahmen zu beheben.

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

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

13.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 01-26 „Spitzenkamptwete“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Nutzung des nördlichen Plangebietes (Flurstück 809) als Verkehrsfläche (Nord-Ost-Entlastungsstraße) soll geändert werden in eine neue vertragliche Nutzung als Wohnbaufläche in Anlehnung an die

angrenzenden Siedlungsbereiche. Es ist vorgesehen, die vorhandene Wohnbebauung durch zweigeschossige Wohnhäuser zu ergänzen und somit die Möglichkeit der Eigentumsbildung zu fördern. Auch im rückwärtigen Bereich soll eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt werden, um die Maßstäblichkeit zum angrenzenden Baudenkmal (Finanzamt) zu wahren. Die geplanten Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung vor. Verkehrlich wird das Plangebiet von der Richthofenstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Erschließungsstraße und wird als Geh,- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Plan wird auf die vorhandene Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm der Richthofenstraße hingewiesen. Die vorbelasteten Bereiche werden kenntlich gemacht, um die vom B-Plan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich in Kenntnis zu setzen. Damit wird dokumentiert, dass die zukünftigen Bewohner in den vorbelasteten Bereichen zur Duldung der Vorbelastung gleichermaßen verpflichtet sind, wie die bereits Ansässigen. Durch die Änderung des B-Planes verschlechtert sich die Lärmbelästigung nicht, sie kann jedoch auch nicht verbessert werden. Die Belastung der hinzuziehenden Bevölkerung durch Verkehrslärm kann durch entsprechende Festsetzungen von Maßnahmen an bzw. in Gebäuden und im Wohnumfeld reduziert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann durch entsprechende Festsetzungen eine möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken erreicht werden, wie u.a. die Begrenzung der baulichen Verdichtung auf eine GRZ von 0,3. Durch die Nutzungsänderung von einer Verkehrsfläche zu einer Wohnbaufläche, ergibt sich zudem eine erhebliche Reduzierung der Versiegelung hinsichtlich des rechtskräftigen B-Planes.

Die naturnahe Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und die Festsetzungen, dass pro 200 qm Hausgartenfläche mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen ist, wie auch die dauerhafte Erhaltung der Pflanzungen, wertet die Lebensräume für Tiere und Pflanzen zusätzlich auf.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der geplanten Änderung und der vorgegebenen Siedlungsstruktur des Plangebietes, auch im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen, die vorhandene Wohnbebauung zu ergänzen und eine Baulücke zu schließen, kommen anderweitige Standortalternativen nicht in Betracht. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltbeeinträchtigungen, sind letztendlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

14 Erschließungskosten

Es entstehen im Plangebiet keine Erschließungskosten. Der finanzielle Erschließungsaufwand steht somit der zukünftigen Vermarktung nicht entgegen.

15 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 0,3 ha	~ 100	%
Wohnbaufläche	ca 0,3 ha	~ 100	%

16 Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in städtischem Besitz. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

-

