

Begründung

zum Bebauungsplan
01-34 „Schorenstraße“
6. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	1
2	Verfahren	2
3	Raumordnung und Landesplanung	2
4	Flächennutzungsplan	2
5	Anlass und Ziele der Planung	2
6	Situationsbeschreibung	5
7	Belange des Städtebaus	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
7.3	Baugestaltung	10
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
7.5	Grünordnung / Pflanz- und Erhaltungsgebote	11
8	Verkehrliche Erschließung	12
8.1	Individualverkehr	12
8.2	Ruhender Verkehr	12
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	13
8.4	Rad- und Fußverkehr	13
9	Belange der Umwelt	13
9.1	Umweltprüfung	13
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	13
9.3	Artenschutz	14
9.4	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	14
10	Belange des Immissionsschutzes	17
11	Denkmalschutz	18
12	Ver- und Entsorgung	18
12.1	Trink- und Löschwasser / Strom / Wärme	18
12.2	Schmutz-/Niederschlagswasserentsorgung	18
12.3	Abfallbeseitigung	19
13	Altablagerungen und Bodenschutz	19
13.1	Kampfmittel	19
13.2	Flächen mit Bodenbelastung und deren Kennzeichnung	20
13.3	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	20
13.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	20
13.5	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	20
14	Kosten	21
15	Flächenbilanz	21
16	Bodenordnung	21

Begründung zum Bebauungsplan 01-34 „Schorenstraße“, 6. Änderung

Ortsteil:	Detmold Nord
Änderungsgebiet:	Nordöstlich der Hohenloher Straße, südwestlich des Flugplatzes Detmold

Verfahrensstand:	Vorentwurf
-------------------------	------------

1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der rd. 3,5 ha große räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes 01-34 „Schorenstraße“ liegt in der Flur 2, Gemarkung Detmold, am östlichen Ortsrand in räumlicher Nähe zum östlich gelegenen Flugplatz Detmold. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2 tlw., 3tlw., 4, 5 tlw., 10, 11, 12, 14, 17, 41 tlw. (Teilabschnitt der Hohenloher Straße), 270, 370, 371, 400, 401, 454, 471, 472 tlw., 496, und 497.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt

im Nordosten	durch die Flurstücke 511 und 507,
im Südosten	durch die Flurstücke 19, 510, 509 und 508,
im Südwesten	durch die Flurstücke 450, 273, 272, 98, 42, 43, 386, 534, 392, 394 und 271 und
im Westen und Nordwesten	durch die durch die Flurstücke 472, 5, 3 und 2 verlaufende Grenze des angrenzenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01-72 „Boelckestraße“.

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

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

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Der vorliegende Vorentwurf zeigt Varianten eines städtebaulichen Konzeptes auf und enthält daher noch keine textlichen Festsetzungen. Sowohl der technische Nutzungsplan selbst als auch die textlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Um die Zielsetzungen und die zukünftig geplanten Festsetzungen besser verstehen zu können, beschreibt und erläutert die vorliegende Begründung bereits die zukünftig geplanten Festsetzungen.

2 Verfahren

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes vom 11.05.2022
Vorstellungen der Planungsabsichten (Ausschuss für Stadtentwicklung) am 08.06.2022
Aufstellungsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung) am 08.06.2022
Erneuter Aufstellungsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung) am 07.12.2022

Der Bebauungsplan wird im sog. Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes und die Umsetzung des Vorhabens sind somit gegeben.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Planbereich auch künftig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist somit auch künftig gegeben.

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Wohnbauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar. Der für eine bauliche Entwicklung/Nachverdichtung vorgesehene Bereich liegt dabei vollständig innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen, sodass die Umsetzung des Vorhabens aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ für die bestehende Kleingartenanlage entspricht auch künftig der Flächennutzung.

5 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan 01-34 „Schorenstraße“ ist seit 1972 rechtskräftig. Ein wesentlicher Planungsinhalt des Bebauungsplanes war die damals geplante „Nord-Ost-Entlastungsstraße“, die jedoch bis heute nicht umgesetzt wurde. 1988 beschloss der Rat der Stadt Detmold, die Trasse nicht zu verwirklichen und die betroffenen Bebauungspläne entsprechend zu ändern. Für eine Änderung der Bauleitplanung fehlte es bislang jedoch an Bereitschaft seitens der Anwohnerinnen und Anwohner. Vor allem für die Teilflächen zwischen den Hausnummern 24 und 44 an der Nordseite der Hohenloher Straße, die im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Umfeld ein großes Potenzial für eine ergänzende Wohnbebauung in Innenstadtnähe bieten, fehlte das Einverständnis der Eigentümerinnen und Eigentümer, für eine Verbreiterung der Straße und die

Anlage eines Wendehammers Flächen zur Verfügung zu stellen. Seit einigen Jahren ruht daher eine Planung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes.

Für den vorstehend benannten Bereich an der Hohenloher Straße konnte die Erschließungsproblematik inzwischen gelöst werden. So hat der in Verfügung der Flurstücke 10, 11, 12, 17, 370, 371 und 454 stehende Antragsteller mit einem städtebaulichen Konzept für diese Flächen die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Für diese im weiteren als **Teilbereich 1** (siehe nachstehende Abbildung 1) bezeichneten Flächen besteht entsprechend das Planungsziel, eine wohnbauliche Nachverdichtung planungsrechtlich zu ermöglichen. Hierfür muss entlang der Flurstücke 11, 12, 370, 454 und 17 die Hohenloher Straße verbreitert werden, um aufgrund der erhöhten Anzahl der Wohneinheiten Begegnungsverkehr zu ermöglichen und weiterhin die Erreichbarkeit der Gebäude durch Rettungsfahrzeuge sicherzustellen. Zudem bedarf es durch die Länge der Stichstraße laut der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Das private Projektinteresse kommt an dieser Stelle somit mit dem öffentlichen Entwicklungsinteresse für den Bereich überein und trägt zudem dazu bei, den Erschließungs-Missstand in der Hohenloher Straße beheben zu können.

Eine Bebauung der besagten Flächen an der Hohenloher Straße als Lückenschluss am Ortsrand und damit Abrundung des Siedlungsbereichs ist städtebaulich sinnvoll. Die Erreichbarkeit der Innenstadt in unter 10 Minuten mit dem Fahrrad zeigt, dass es sich hier um zentrumsnahe Flächen handelt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weicht darüber hinaus von den Antragsflächen ab, um die Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplans sinnvoll zu überplanen. Da die Festsetzungen zur Sicherung der Ortsumgehung nicht mehr den heutigen Planungszielen entsprechen, sollen diese weitestgehend im Rahmen der Änderung mit überplant werden. Dies bezieht sich auf die Flächen nördlich/nordwestlich der beantragten baulichen Entwicklung, welche u. a. eine Kleingartenanlage und private Gartenflächen umfassen.

Diese weiteren Flächen können in zwei weitere Teilbereiche gegliedert werden. Der im weiteren als **Teilbereich 2** benannte Bereich umfasst die Kleingartenanlage (Flurstück 2 tlw. und Flurstück 14) sowie die südlich davon gelegenen privaten Grünflächen (Flurstück 3 tlw.), die für verschiedene Zwecke im Bereich Umweltbildung und kleingärtnerische Tätigkeiten genutzt werden. Für beide Bereiche ist eine Sicherung der Bestandsnutzung und entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Nutzungsperspektive „Dauerkleingarten“ beabsichtigt. Damit bestünde die Möglichkeit, dass neben einer Bestandssicherung perspektivisch eine Ausweitung der Kleingartenanlage auf das Flurstück 3 möglich wird.

Der im Südwesten gelegene **Teilbereich 3** betrifft heute bereits wohnbaulich genutzte Grundstücksflächen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich u. a. straßenbegleitend zur festgesetzten Ortsumgehung Terrassenhäuser fest, die jedoch nie umgesetzt worden sind. Da die tatsächliche bauliche Entwicklung des Bereiches somit nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht, wird für diese Flächen ebenfalls eine bestandsorientierte Festsetzung vorgesehen.

Die zwischen der westlichen Grenze des gegenständlichen Geltungsbereiches und „Im Breiten Felde“ gelegenen Teilflächen erfordern keinen Einbezug in diese Bebauungsplanänderung, da diese bereits durch den Bebauungsplan Nr. 01-72 Boelckestraße (rechtskräftig seit 11.04.2003) überplant worden sind. Ein Planungs- bzw. Änderungserfordernis besteht für diese Flächen seit der Überplanung im Jahre 2003 nicht mehr.

Die vorstehend in Bezug genommenen Teilbereiche sind in dem nachstehenden Übersichtsplan dargestellt.

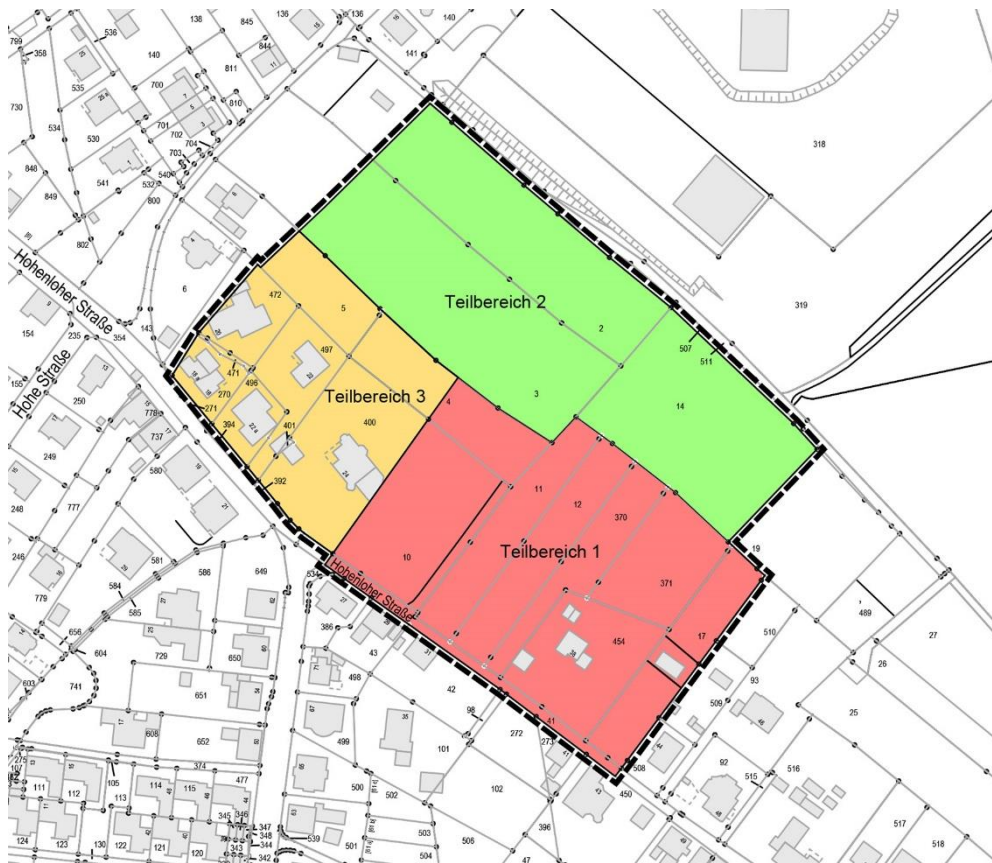


Abbildung 1: Übersichtskarte der beschriebenen „Teilbereiche“

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 Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches mit einer räumlich daran anknüpfenden Arrondierung des Siedlungsraumes durch einen geringfügigen Einbezug von unmittelbar an den Innenbereich grenzenden Außenbereichsflächen und ist aufgrund des Potenzials zur Schaffung von Wohnraum auf Grundstücken im bestehenden Siedlungszusammenhang aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Detmold verzeichnet eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Das Änderungsgebiet soll dazu beitragen, Wohnraum in zentraler Lage von Detmold bereitzustellen.

Städtebaulich ist die Aktivierung der Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der überwiegenden Lage im Innenbereich, dem geringfügigen Einbezug von den Innenbereich arrondierenden Außenbereichsflächen und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) ist die Maßnahme auch im Sinne 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 mitgenutzt 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. 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 Änderungsgebiet über ein großes Potenzial für die Entwicklung innenstadtnahen Wohnraumes verfügt. Zudem kommen die privaten Entwicklungswünsche in diesem Fall mit dem seit einigen Jahren bestehenden Planungsziel einer Änderung des Bebauungsplanes für die nicht mehr geplante Ortsumgebung zusammen und ermöglichen so eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes.

6 Situationsbeschreibung

Die in Teilbereich 1 (siehe Abbildung 1, Kap. 5) gelegenen Flurstücke werden als private Gärten genutzt und sind überwiegend unbebaut. Ausnahme ist das Flurstück 454, welches in Form eines zweigeschossigen Einfamilienhauses aus den 1950er Jahren bebaut ist. Bei den übrigen Flurstücken handelt es sich um weitgehend brachliegende private Gartenflächen. Die direkte Umgebung ist durch kleinteilige Bebauung in Form von Einfamilienhäusern und vereinzelt Geschosswohnungsbau geprägt.

Die Erschließung der für die ergänzende Wohnnutzung vorgesehenen Flächen ist über die Hohenloher Straße sichergestellt, die sich auf Höhe der Hausnummern 29 und 31 verengt und von dort mit einer weniger als 4 m breiten Parzelle auskommen muss. Eine ausreichende Befahrbarkeit ist derzeit nur dadurch gegeben, dass Teile der angrenzenden privaten Grundstücksflächen ungeordnet als Fahrbahnaufweitung genutzt werden. Gleiches gilt für den am östlichen Ende der Hohenloher Straße vorhandenen Wendebereich, der auf privaten Grundstücksflächen liegt und damit nicht öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Die in Teilbereich 2 gelegenen Flächen betreffen die in den 1960er Jahren in Betrieb genommene Kleingartenanlage (Kleingärtnerverein Hohenlohe e. V.) und private Gartenflächen, die in untergeordnetem Umfang mit Nebenanlagen bebaut wurden und für verschiedene Zwecke im Bereich Umweltbildung und kleingärtnerische Tätigkeiten genutzt werden. Die Kleingartenanlage erstreckt sich auf den Flurstücken 2 und 14 entlang des Ernst-Klapp-Weges an der nördlichen/nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die privaten Gartenflächen grenzen südlich/südwestlich hieran an.

Das Flurstück 4 erstreckt sich in seiner Ost-West-Ausdehnung sowohl auf die Teilbereiche 1 und 2, ist mithin in Teilen für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Auf diesem Flurstück befinden sich diverse Nebenanlagen als Teil der gärtnerischen Nutzung.

Teilbereich 3 ist durch eine ortsteiltypische kleinteilige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit z.T. verhältnismäßig großen Gartenflächen geprägt.

Die Planungsziele für die in Kapitel 5, Abbildung 1, als Teilbereiche 2 und 3 bezeichneten Flächen bestehen ausschließlich in der Bestandssicherung. Die nachstehenden städtebaulichen Ziele und Festsetzungen beziehen sich daher ausschließlich auf den Teilbereich 1 an der Hohenloher Straße.

Grundsätzlich zielt die Planung auf eine umfeldangepasste Bebauung in Form kleinteiliger und freistehender Wohngebäude ab, die von der Hohenloher Straße aus betrachtet in drei Baureihen angeordnet werden. In untergeordnetem Umfang wird die Möglichkeit einer Eingliederung von Geschosswohnungsbau in das städtebauliche Konzept als optional aufgezeigt. Ein wesentliches Element in den Entwurfsvarianten ist eine Wendeanlage auf Flurstück 17. Hiermit kann im Zusammenhang mit einer Verbreiterung der Hohenloher Straße (ab Flurstück 11) die beengte und für die Nutzerinnen und Nutzer diffus wirkende Ausbausituation der Hohenloher Straße wesentlich verbessert werden.

Das Flurstück 454 und die entsprechende Wohnbebauung auf dem Flurstück soll zunächst bestehen bleiben und entsprechend in die städtebaulichen Entwürfe integriert werden. Um eine perspektivische Nachverdichtung dieser Flächen mit zu berücksichtigen, werden die städtebaulichen Entwürfe so aufgebaut, dass eine Nachverdichtung dieser Flächen auf Grundlage der aktuellen Planung möglich werden kann und die übrige Umsetzung der Vorhabenplanung von einem vorübergehenden Erhalt der Bebauung auf Flurstück 454 nicht verhindert wird. Die diesen Teilbereich betreffenden perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten werden im städtebaulichen Entwurf gestrichelt dargestellt.

Der grundlegende Aufbau der städtebaulichen Entwurfsvarianten A und B ist identisch. Von der Hohenloher Straße soll in etwa auf Höhe der beiden gegenüberliegenden Bestandsgebäude Hohenloher Straße Nr. 29 und 31 ein Erschließungsschlauch nach Nordosten in das Änderungsgebiet hinein führen, der dann im weiteren Verlauf nach Osten abknickt und in einer Wendeanlage endet. Dieser Aufbau des Entwurfes ermöglicht aufgrund der gegebenen Tiefe der verfügbaren Flächen eine dreireihige Bebauung der Flächen. Über untergeordnete private Erschließungsschläuche werden die in den nordwestlichen und nordöstlichen Randbereichen vorgesehenen Baugrundstücke erschlossen.

Daneben wurden die Varianten der städtebaulichen Entwurfsplanung so aufgebaut, dass eine Errichtung von Mehrfamilienhäusern in untergeordnetem Umfang ermöglicht werden kann. Wie Variante B aufzeigt, eignen sich hierfür die direkt östlich und westlich der geplanten Zufahrt gelegenen Grundstücksflächen. Für die Mehrfamilienhäuser ist zugunsten einer hohen Aufenthalts- und Freiraumqualität eine Unterbringung der zugehörigen Stellplätze in Tiefgaragen geplant, deren Zufahrten jeweils an den geplanten Erschließungsschlauch anbinden sollen. In den Mehrfamilienhäusern können jeweils rd. 8 – 10 Wohnungen entstehen.

Für eine optionale/perspektivische Entwicklung und Nachverdichtung des Flurstückes 454 wird in beiden Varianten eine mögliche Parzellierung in vier einzelne Baugrundstücke aufgezeigt. Aufgrund der Größe des Flurstückes von über 2.000 m² ist dies problemlos möglich und würde nach heutigen Maßstäben angemessene Grundstücksgrößen ergeben.

Die Erschließung der nicht unmittelbar an dem Erschließungsschlauch oder der Hohenloher Straße gelegenen Baugrundstücke soll über untergeordnete, private Erschließungsschläuche erfolgen.

[illegible]

7

Wohnbebauung Bestand

Private Grünfläche (Umweltbildung, Kleingarten)

Kleingartenanlage

Kleingartenanlage

Hohenloher Straße

St. Omer-Straße

Hohenloher Straße

Hohenloher Straße

Legend:

- Bestandsbebauung
- Bebauung Planung
- Priv. Grundstücksfläche (Bestand)
- Priv. Grundstücksfläche (Planung)
- Öff. Erschließungsfläche
- Priv. Erschließungsfläche
- Kleingartenfläche
- Wendeanlage
- Bäume

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Teilbereich an der Hohenloher Straße wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und der Planbereich damit in das Umfeld eingegliedert, für das die bestehenden Bebauungspläne ebenfalls allgemeine Wohngebiete festsetzen.

8

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.

Für das allgemeine Wohngebiet soll nach derzeitigem Kenntnisstand folgende textliche Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Nutzungsart getroffen werden:

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 verkehrsintensive 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. Für die ergänzende Wohnbebauung an der Hohenloher Straße sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil von Baugrundstücken in allgemeinen Wohngebieten, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll im weiteren Verfahren gemäß § 16 (2) BauNVO mit einer GRZ von maximal 0,4 vorgegeben werden. Dies entspricht dem in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete benannten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten.

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 Vorhabenplanung zielt für die ergänzende Wohnbebauung an der Hohenloher Straße auf die Errichtung einer umfeldangepassten Bebauung ab. Die bauliche Struktur des Umfeldes weist eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit geneigten Dachformen auf. Entsprechend wird für die Nachverdichtung in diesem Bereich eine zweigeschossige Bebauung als umfeldverträglich eingestuft und maximal zwei Vollgeschosse als Höchstmaß im Bebauungsplan festgesetzt. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden im weiteren Verfahren über die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen geregelt. Grundlegend wird dabei eine Höhenabstufung in Richtung des angrenzenden Landschaftsraumes bzw. der Kleingartenanlage vorgesehen: In der südlichen und der zentralen Baureihe soll eine Traufhöhe von maximal 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt werden. Um einen durch bauliche Abstufung verträglich ausgestalteten Übergang zu den angrenzenden Flächen zu gewährleisten, soll die maximal Firsthöhe für die nördliche Baureihe auf 9,50 m reduziert werden. Sollte im weiteren Verfahren die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, ist zu prüfen, ob die Errichtung von Staffelgeschossen mit einer höheren Traufhöhe von bis zu 9,00 m ermöglicht werden soll (zwei Vollgeschosse plus abschließendes Nicht-Vollgeschoss).

Die Festsetzungen bzgl. der zulässigen Gebäudehöhen im Teilbereich 3 (Bestandsbereich an der Hohenloher Straße) werden im weiteren Verfahren in enger Anlehnung an den baulichen Bestand getroffen.

Bauweise

Alle Varianten des städtebaulichen Entwurfes weisen ausschließlich bauliche Anlagen in offener Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO auf, also mit einer maximalen Baukörperlänge unterhalb von 50 m und seitlichem Grenzabstand. Für das gesamte Änderungsgebiet soll eine offene Bauweise festgesetzt werden und damit eine ortstypische kleinteilige Bebauung gesichert werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan zeichnerisch durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert.

7.3 Baugestaltung

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

Dabei haben aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht die zulässigen Dachformen eine besondere Relevanz für die Wahrnehmung eines Quartieres als zusammengehöriges bauliches Gefüge. Die Konzeptvarianten zeigen aus gestalterischen Gründen allesamt ausschließlich Satteldächer auf, da dies im näheren städtebaulichen Umfeld die eindeutig dominierende Dachform ist und das gestalterische Einfügen der hinzutretenden Bebauung dadurch befördert wird. Neben Satteldächern sollen zugunsten einer gewissen Flexibilität bei der individuellen hochbaulichen Ausgestaltung Walm- und Zeltdächer zulässig sein, da diese dem Satteldach im Erscheinungsbild sehr nah kommen. Neben diesen gestalterischen Aspekten ist im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen begrünte Flachdächer oder flach geneigte Dächer zur Anwendung kommen sollten und anschließend zum Entwurf der Bebauungsplanänderung die zulässige Dachform bestimmt werden.

Weitere baugestalterische Festsetzungen, bspw. zur Zulässigkeit und Beschaffenheit von Einfriedungen, werden im weiteren Verfahren zum Bebauungsplanentwurf geprüft.

7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Nordwesten und Nordosten des Änderungsgebietes zeigt der städtebauliche Entwurf Baugrundstücke auf, die nicht direkt über die vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen erschlossen werden. Entsprechend ist eine Erschließung über private Stiche im städtebaulichen Entwurf dargestellt, die im weiteren Verfahren im Entwurf der Bebauungsplanänderung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der technischen und verkehrlichen Grundstückerschließung gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festzusetzen sind. Die verkehrliche und technische Erschließung dieser Baugrundstücke ist somit über die öffentlich-rechtliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Grunddienstbarkeiten und Baulasten) sicherzustellen.

7.5 Grünordnung / Pflanz- und Erhaltungsgebote

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) BauGB in den Nummern 20 und 25 die Möglichkeit, Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu treffen.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll im weiteren Verfahren festgesetzt werden, 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 soll festgesetzt werden, dass je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder 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. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen zu ersetzen. 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.

Zudem wird eine Materialvorgabe für die Anlage offener Stellplätze gemacht. Hierzu soll die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) vorgegeben werden.

Die Pflanzgebote und Minderungsmaßnahmen führen letztlich nicht nur zu einem attraktiven und lebenswerteren Wohnumfeld, sondern haben darüber hinaus erhebliche positive Wirkung auf stadtklimatische und ökologische Belange: Aufheizeffekte werden gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht, als Vegetationsfläche angelegte Bereiche bieten für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Die den baulichen Bestand an der Hohenloher Straße ergänzende Wohnbebauung wird über die Hohenloher Straße erschlossen. Diese verengt sich auf Grundlage der gegenwärtigen Flurstücksparzellierung auf Höhe der beiden Wohnhäuser Nr. 29 und 31 auf eine Breite von weniger als 4 m, was nicht einmal den Begegnungsfall Pkw/Pkw ermöglicht. Aus diesem Grund berücksichtigt die Planung eine Verbreiterung der Hohenloher Straße im betroffenen Streckenabschnitt auf eine Breite von mindestens 5,50 m Brutto-Verkehrsraum. Die exakte Breite wird zum Bebauungsplanentwurf in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt festgelegt. Mit dieser Breite kann der Begegnungsfall Pkw/Lkw sicher abgewickelt werden.

Neben der geringen Fahrbahnbreite der Hohenloher Straße weist diese gegenwärtig den Mangel auf, dass am östlichen Ende zwar eine Wendemöglichkeit vorhanden ist, diese aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht öffentlich-rechtlich gesichert ist. Die Vorhabenplanung sieht daher in allen Varianten an der am weitesten östlich gelegenen Stelle die Errichtung eines Wendehammers vor, der nach den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) für ein dreiachsiges Müllfahrzeug eine Wendemöglichkeit sicherstellt. Die Planung trägt damit zu einer erheblichen Verbesserung der verkehrlichen Situation in der Hohenloher Straße bei.

Die Planstraßen weisen ebenfalls eine Breite von 5,50 m auf und weisen in allen Varianten erforderliche Wendeanlagen nach RAST06 auf.

Die Verkehrsflächen werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im Nordwesten und Nordosten des Änderungsgebietes zeigt der städtebauliche Entwurf Baugrundstücke auf, die nicht direkt über die vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen erschlossen werden. Entsprechend ist eine Erschließung über private Stiche im städtebaulichen Entwurf dargestellt, die im weiteren Verfahren im Entwurf der Bebauungsplanänderung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der technischen und verkehrlichen Grundstückserschließung gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festzusetzen sind. Die verkehrliche und technische Erschließung dieser Baugrundstücke ist somit über die öffentlich-rechtliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Grunddienstbarkeiten und Baulasten) sicherzustellen.

8.2 Ruhender Verkehr

Die Konzeptvarianten zielen auf die Errichtung einer kleinteiligen Bebauung im Segment des individuellen Wohnungsbaus ab. In diesem Fall ist der Stellplatznachweis wie üblich individuell auf dem Baugrundstück zu erbringen. In Variante B wird die Option einer Mehrfamilienhausbebauung aufgezeigt, die aber ebenfalls kleinteilig ausfallen sollen, um den vorhandenen städtebaulichen Rahmen nicht zu sprengen. Aus dieser Anordnung und Gebäudetypologie resultiert im Vergleich zur Einfamilienhausbebauung ein höherer Besatz an Wohnungen je Baugrundstück und damit die Erforderlichkeit zur Errichtung einer höheren Anzahl von Stellplätzen auf den Baugrundstücken. Die Vorhabenplanung zeigt hierzu auf, dass die im Zusammenhang mit Mehrfamilienhäusern stehenden Stellplätze zugunsten einer hohen Aufenthalts- und Freiraumqualität in Tiefgaragen angeordnet werden sollen. Im weiteren Verfahren ist nach Konkretisierung und Festlegung der Planungsziele zu prüfen, ob die Festsetzung von Flächen für Stellplätze im Zusammenhang mit einer möglichen Mehrfamilienhausbebauung sinnvoll ist. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind nicht zu erwarten.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Kreuzungsbereich Boelckestraße/Richthofenstraße besteht eine Anbindung an die Stadtbuslinien 703, 708 und 716. Mit einer Luftlinien-Entfernung zu den geplanten Wohngebäuden von rd. 350 m ist hierüber eine gute Anbindung an den ÖPNV sichergestellt, da der Detmolder Bahnhof von dieser Haltestelle in einer Fahrzeit von weniger als 10 m erreicht wird.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Die Hohenloher Straße ist ab der Einmündung der Saint-Omer-Straße als Mischverkehrsfläche angelegt. Aufgrund der sehr geringen Verkehrsstärke (Sackgasse mit wenigen Wohngebäuden/Wohnungen) ist ein Ausbau im Separationsprinzip nicht erforderlich.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Für die Änderung des Bebauungsplanes im Regelverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld).

Das geplante Vorhaben, die planerischen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die vorhandene Umweltsituation werden beschrieben und die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet. Ergänzend wird eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen sowie Maßnahmen und wesentliche inhaltliche Teilaspekte für relevante Flächenfestsetzungen formuliert.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld).

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008). Das darin angewandte Bewertungsverfahren sieht eine Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit des vorhandenen Ist-Zustands (Biotoptypen / Bestand) mit der Biotopwertigkeit der Planungssituation (flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans) vor. Den durch die Umsetzung der örtlichen Planungen ermittelten Kompensationsbedarf gilt es im Sinne des BNatSchG durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachzuweisen.

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 ausgelöst werden können, 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 im weiteren Verfahren fachgutachterlich in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld) geprüft. Sofern erforderlich, werden erforderliche Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

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.

Eine Bewertung der stadtklimatischen Eigenschaften der im Änderungsgebiet gelegenen Flächen und daraus abgeleitet eine Einschätzung der Auswirkungen der Umsetzung der Planung ermöglicht die „Klimaanalyse Detmold“ (GEO-NET Umweltplanung und GIS-Consulting, Hannover, 1999) sowie die Datenbasis des Fachinformationssystems Klimaanpassung des Landes Nordrhein-Westfalen (www.klimaanpassung-karte.nrw.de).

Bei der Bewertung des Ausgangszustandes ist eine Differenzierung zwischen den heute bereits bebauten Bereichen des Änderungsgebietes und der heutigen Frei- und Gartenflächen erforderlich. Der „Klimaanalyse Detmold“ (Geonet Umweltplanung und GIS-Consulting, Hannover, 1999) ist zu entnehmen, dass die heutigen Frei- und Gartenflächen gemäß Klimafunktionskarte als klimaökologischer Ausgleichsraum mit hohem Potenzial eingestuft werden, siehe hellblaue Flächendarstellung in Abb. 4. Nachgewiesene Leitbahnbereiche für Kalt- und Frischluftströmungen sind in der Klimafunktionskarte hingegen nicht verzeichnet. Die Karte mit klimaökologischen Planungsempfehlungen attestiert hierzu analog die Funktion eines bedeutenden Frisch-/Kaltluftliefergebietes, siehe hellblaue Darstellung in Abb. 5.

Der an der Hohenloher Straße gelegene und für die wohnbauliche Nachverdichtung vorgesehene Teilbereich ist als Siedlungsbereich mit einer sehr geringen lufthygienischen Belastung in der Klimafunktionskarte der Klimaanalyse verzeichnet. Gleiches gilt für die Bestandsbereiche im Westen des Änderungsgebietes und die im Umfeld gelegenen Straßenräume einschließlich der Hohenloher Straße, siehe hellgelbe Flächendarstellung und hellgelbe Darstellung der Verkehrswege in Abb. 5.



Abbildung 4: Klimaanalyse Detmold (1999) – Auszug aus Karte 2: Klima- und immissionsökologische Funktionen

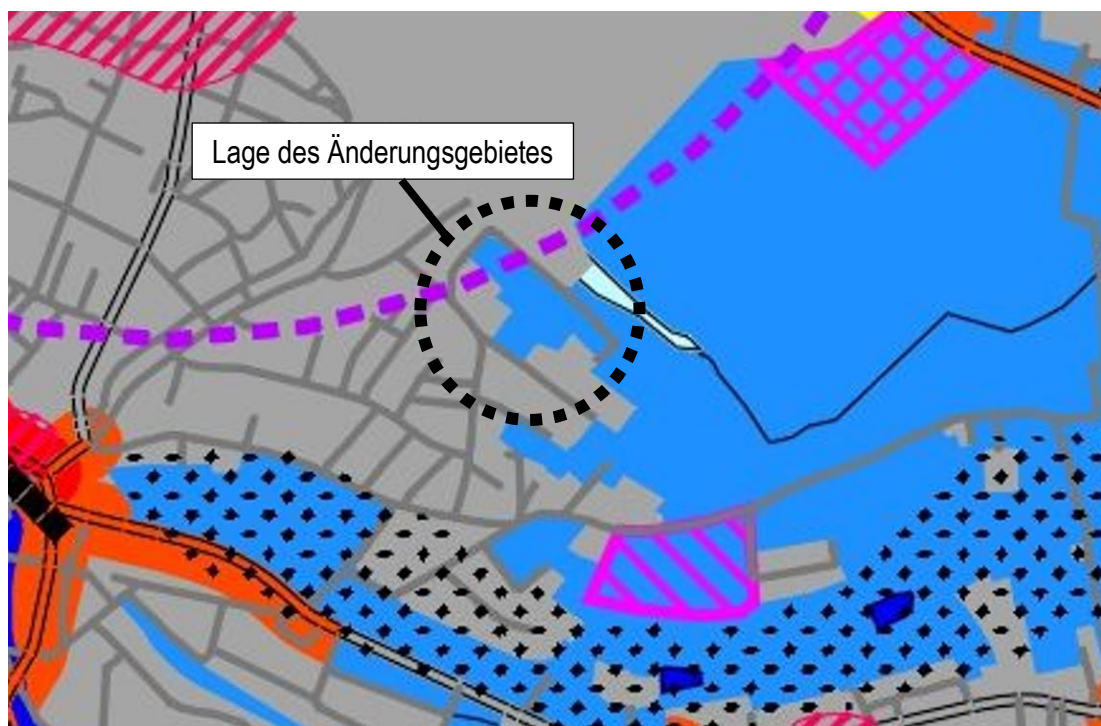


Abbildung 5: Klimaanalyse Detmold (1999) – Auszug aus Karte 3: Klima- und immissionsökologische Planungsempfehlungen

Einen Abgleich dieser aus dem Jahre 1999 stammenden Informationen ermöglicht die Datenbasis des Fachinformationssystems Klimaanpassung des Landes Nordrhein-Westfalen (www.klimaanpassung-karte.nrw.de). Diese weist das Änderungsgebiet überwiegend als „Klima innerstädtischer Grünflächen“ aus, lediglich die beiden bereits bebauten Flurstücke 454 und 17 weisen ein „Vorstadtklima“ auf. Analog hierzu weisen die bislang unbebauten Flächen eine „hohe thermische Ausgleichsfunktion“ und die Flurstücke 454 und 17 eine „günstige thermische

Situation“ auf. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der westlich gelegene zusammenhängende Siedlungskörper nachts aus östlicher Richtung mit Kaltluft versorgt wird, wie der nachstehenden Abb. 6 zu entnehmen ist.



Abbildung 6: Fachinformation Klimaanpassung NRW – „Klimaanalysekarte (nachts)“

In Folge der Umsetzung werden sich die vorstehenden Flächeneigenschaften geringfügig verschieben. So wird der entlang der Hohenloher Straße vorhandene Bereich mit einem „Vorstadtklima“ sich im Sinne eines Lückenschlusses entlang der Hohenloher Straße ausweiten und im Gegenzug das „Klima innerstädtischer Grünflächen“ sich auf den Bereich der Kleingartenanlage und der sich parallel hierzu erstreckenden Grünfläche (Teilbereich 2) beschränken. Da durch die Flurstücke 2, 3 und 14 jedoch auch weiterhin eine Kaltluftleitbahn in die westlich gelegenen Stadtbereiche bestehen bleibt, wird die Planung auf die stadtklimatischen Prozesse über mikroklimatische Eigenschaften im direkten Bereich der Hohenloher Straße keine merklichen Auswirkungen haben.

Durch Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen sowie zur naturnahen Gartengestaltung (Ausschluss sog. Steingärten) und zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen werden zur Begrenzung der stadtklimatischen Auswirkungen dennoch wirksame Maßnahmen gegen nachteilige Auswirkungen auf stadtklimatische Prozesse im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen begrenzen die stadtklimatischen Auswirkungen der Planung und wirken somit eingriffsmindernd auf das Mikroklima.

Insgesamt bieten die im Änderungsbereich gelegenen und für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen ein Potenzial für eine Nachverdichtung des baulichen Innenbereiches und eine Arrondierung des Innenbereiches durch Einbezug angrenzender Außenbereichsflächen (siehe auch Kap. 5). Die Planung ist daher insgesamt vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) grundlegend zu unterstützen.

Bzgl. der Wärmeversorgung der hinzutretenden Wohnbebauung teilen die Stadtwerke in einer ersten Vorab-Stellungnahme mit, dass eine Wärmeversorgung des Gebietes über einen Anschluss an das Gasnetz möglich ist. Da fossile Energieträger jedoch nach Möglichkeit nicht zum Einsatz kommen sollen, werden weitere Gespräche mit den Stadtwerken geführt, um eine ressourcen- und umweltschonendere Wärmeversorgung sicherstellen zu können. Denkbar ist hier bspw. der Einsatz von Wärmepumpen, für deren flächendeckenden Einsatz jedoch die Tragfähigkeit des Stromnetzes detailliert zu prüfen ist. Dies kann und soll durch eine verpflichtende Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar-/Photovoltaikmodule) per textlicher Festsetzung in den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Detaillierte Vorgaben (Solarmindestfläche, Dachflächenanteil etc.) werden im weiteren Verfahren nach Festlegung einer örtlichen Bauvorschrift zur Dachgestaltung gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB als textliche Festsetzung aufgenommen. Die Informationen zur Wärmeversorgung werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

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

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 kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt absehbar. Die Hohenloher Straße weist als mit Sackgasse ausgebildete, reine Anliegerstraße ein sehr geringes Verkehrsaufkommen auf und ist als Tempo-30-Zone reguliert. Auch aufgrund der räumlichen Nähe zum östlich/nordöstlich gelegenen Flugplatz Detmold ist kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt absehbar, da im weiteren Verlauf der Hohenloher Straße bereits näher am Flugplatz gelegene Immissionsorte mit dem Schutzanspruch allgemeiner Wohngebiete vorhanden sind. Mithin kann auch für den Änderungsbereich von einer Sicherstellung des gleichen Schutzanspruches ausgegangen werden. Da die Planung kein Heranrücken von Wohnbebauung an den Flugplatz auslöst, ist keine zusätzliche Beeinträchtigung der Betriebs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Flugplatzes zu erwarten.

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. 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

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich weder Baudenkmale noch denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher voraussichtlich nicht erforderlich.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Trink- und Löschwasser / Strom / Wärme

Trink- und Löschwasser

Die Wasserversorgung ist durch die in der Hohenloher Straße verlaufende Trinkwasserleitung gesichert. 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 mindestens 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden für erforderlich erachtet. Inwieweit für eine im Zusammenhang mit der potenziellen Mehrfamilienhausbebauung stehende Errichtung von Tiefgaragen höherer Bedarf entsteht, ist im weiteren Verfahren zu klären und die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Strom

Die Stromversorgung kann über die in der Hohenloher Straße vorhandenen Leitungen sichergestellt werden. Aufgrund der Nutzungsintensivierung (mehr Endverbraucher und ggf. E-Ladesäulen) und der damit verbundenen höheren Leistungsabnahmen muss das vorgelagerte 10 kV-Stromnetz hierfür ausgebaut werden. Auch das Niederspannungsnetz muss hier auf die neue Versorgungssituation hin verstärkt ausgelegt werden, so dass die vorgelagerte Situation mit betrachtet werden muss.

Wärme

Ein Anschluss des Änderungsgebiets an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Detmold ist in naher Zukunft nicht möglich. Planungsrechtlich wäre die Wärmeversorgung über die in der Hohenloher Straße vorhandenen Gasleitungen sichergestellt. Da fossile Energieträger jedoch nach Möglichkeit nicht zum Einsatz kommen sollen, werden weitere Gespräche mit den Stadtwerken geführt, um eine ressourcen- und umweltschonendere Wärmeversorgung sicherstellen zu können. Denkbar ist hier bspw. der Einsatz von Wärmepumpen, für deren flächendeckenden Einsatz jedoch die Tragfähigkeit des Stromnetzes detailliert zu prüfen ist. Dies kann und soll durch eine verpflichtende Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar-/Photovoltaikmodule) per textlicher Festsetzung in den Regelungsinhalt des Bauungsplanes aufgenommen werden. Detaillierte Vorgaben (Solarmindestfläche, Dachflächenanteil etc.) werden im weiteren Verfahren nach Festlegung einer örtlichen Bauvorschrift zur Dachgestaltung gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB als textliche Festsetzung aufgenommen. Die Informationen zur Wärmeversorgung werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

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 ist der Boden für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Die getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist aufgrund der in der Hohenloher Straße vorhandenen Trennkanalisation jedoch möglich. Entsprechend müsste in dem für eine Nachverdichtung vorgesehenen Teil des Änderungsgebietes eine Trennkanalisation angelegt.

Da die BK50 jedoch nur allgemeine Informationen enthält, können in der Örtlichkeit hiervon abweichende Bodeneigenschaften vorherrschen. Daher wird die Versickerungseignung des Bodens im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und anschließend konkrete Aussagen und Festsetzungen zur Niederschlagswasserentsorgung vorgenommen werden.

Zur Regenwasserbewirtschaftung sind geeignete Maßnahmenkombinationen aus Rückhaltung, Brauchwassernutzung, Verdunstung und (Teil-)Versickerung zu wählen. Hier kommen bspw. Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser in Betracht, die eine Brauchwassernutzung z. B. für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülungen ermöglichen. Dies steht in Verbindung mit § 11 der Entwässerungssatzung, 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.

Die Rückhaltung sowie die anteilige Versickerung und Verdunstung kann durch geringe Flächenversiegelungen und Begrünungen befördert werden. In Kapitel 7.4 wird dargelegt, dass eine Pflicht zur naturnahen Gartengestaltung privater Grundstücksflächen künftig festgesetzt werden soll. Im weiteren Verfahren ist zu überprüfen, welche darüberhinausgehenden Maßnahmen eine verträgliche Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleisten.

Eine Anbindung des zu errichtenden Schmutzwasserkanals an die Kanalisation in der Hohenloher Straße ist in beiden Varianten im Freigefälle möglich.

Zum Bebauungsplanentwurf wird eine konkrete Entwässerungsplanung für die dann weiter zu verfolgende Konzeptvariante abgestimmt.

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 Hohenloher Straße gewährleistet – unter Berücksichtigung der geplanten Aufweitung und der geplanten Wendeanlagen – eine satzungskonforme Anfahrbarkeit zum Zwecke der Abfallentsorgung.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Kampfmittel

Die Bombenbelastungskarte der Stadt Detmold enthält für einen Teilbereich des Änderungsgebietes einen Hinweis auf Erdkampfbereiche. Daher wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zur Bewertung einer potenziellen Kampfmittelbeeinflussung des Änderungsgebietes eine Luftbildauswertung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass im Änderungsgebiet selbst keine erkennbare Belastung vorliegt. Ein ehemaliger Stellungsbereich ist für das nordöstlich gelegene Flurstück 489 und Teile des Flurstückes 19 verzeichnet,

weshalb eine „Flächenüberprüfung der Stellungsgebiete“ empfohlen wird, sofern diese nach dem 2. Weltkrieg nicht überbaut wurden. Da sich diese Flurstücke jedoch vollständig außerhalb des Änderungsgebietes liegen, ist die Empfehlung für die Umsetzung der gegenständlichen Bauleitplanung nicht relevant.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden dennoch nicht endgültig auszuschließen. Aus diesem Grund wird vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen: „Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei 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 für 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. Wenngleich in untergeordnetem Umfang Außenbereichsflächen arrondierend in die Planung einbezogen werden, entspricht sie den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Stadt vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, so dass 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, der eine landwirtschaftliche Flächennutzung ohnehin nahezu ausschließen lässt.

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.

14 Kosten

Durch die Planänderung ergeben sich neben einem zu leistenden Personalaufwand externe Planungskosten, die von der Stadt Detmold anteilig übernommen werden. Die anteilige Kostenübernahme der externen Planungskosten wird im weiteren Verfahren nach finaler Abstimmung mit dem Investor beziffert (siehe Vorlage).

15 Flächenbilanz

Wird im weiteren Verfahren zum Bebauungsplanentwurf erstellt.

16 Bodenordnung

Die Antragstellung bezieht sich auf die vollständig in der Verfügung des Antragstellers stehenden Flurstücke 10, 11, 12, 17, 370, 371 und 454 (Flur 2, Gemarkung Detmold). Für die Entwicklung des beantragten Vorhabens sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Die darüber hinaus in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke stehen in privatem Eigentum, lösen aufgrund der ausschließlich bestandssichernden Planungsziele aber ebenfalls nicht die Erforderlichkeit bodenordnerischer Maßnahmen aus.

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

Detmold, im Februar 2023