

Begründung

zum Bebauungsplan 01-61/I
„Schillerstraße/Gutenbergstraße (Neu)“
(beschleunigte) Aufstellung

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Verfahren	1
3	Ziele der Raumordnung	2
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele der Planung	3
6	Situationsbeschreibung / bestehendes Planungsrecht	4
7	Belange des Städtebaus	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden / Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
7.3	Baugestaltung	9
7.4	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
7.5	Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze / Nebenanlagen	10
7.6	Grünordnung / Pflanz- und Erhaltgebote	10
8	Denkmalschutz	11
9	Belange des Klimaschutzes	11
10	Belange des Immissionsschutzes	12
11	Ver- und Entsorgung	14
11.1	Wasser / Strom / Wärme	14
11.2	Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung	14
11.3	Abfallbeseitigung	15
12	Altablagerungen und Bodenschutz	15
12.1	Kampfmittel	15
12.2	Flächen mit Bodenbelastung und deren Kennzeichnung	15
12.3	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	15
12.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	15
12.5	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	16
13	Umweltbelange	16
13.1	Umweltprüfung	16
13.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	18
13.3	Artenschutz	18
14	Kosten	20

Begründung zur (beschleunigten) Aufstellung des Bebauungsplanes 01-61/I „Schillerstraße/Gutenbergstraße (Neu)“, (beschleunigte) Aufstellung

Ortsteil: Detmold Süd
Plangebiet: zwischen Gutenbergstraße, Bielefelder Straße und Schillerstraße

Verfahrensstand: Rechtskraft

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 0,78 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die bislang unbebaute Fläche westlich der Schillerstraße und südlich der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Bielefelder Straße. Bestandteil des Geltungsbereiches sind Teilbereiche der Flurstücke 519, 551, 370, 371, 372, 373, 374 und vollumfänglich das Flurstück 375 der Flur 27, Gemarkung Detmold.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden

durch eine parallel zu der Bielefelder Straße verlaufende Geraden, die durch die Flurstücke 519, 551, 370, 371, 372, 373 und 374 verläuft und durch die südliche Grenze des Flurstückes 376 weitergeführt wird. Die Grenze entspricht der Grenze der Darstellungen zwischen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan;

im Osten

durch die westliche Grenze des Flurstückes 349 (Schillerstraße);

im Süden

durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 353 und 354;

im Westen

durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 610 und 611.

2 Verfahren

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.....10.04.2019

Vorstellung der Planungsabsichten im Ausschuss für Stadtentwicklung
am.....02.07.2019

Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)
(Ausschuss für Stadtentwicklung) am.....02.07.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom.....10.02. - 10.03.2020

Entwurfsbeschluss
(Ausschuss für Stadtentwicklung).....02.09.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit (Entwurfsoffenlegung) sowie der Behörden
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom.....21.09. - 21.10.2020

Satzungsbeschluss
(Rat der Stadt Detmold).....24.06.2021

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung indem die Bebauung einer bislang ungenutzten Fläche innerhalb eines Siedlungszusammenhangs ermöglicht werden kann.
- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches liegt unter 20.000 m² (Geltungsbereich insgesamt rd. 7.742 m²).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schillerstraße/Gutenbergstraße (Neu)“ soll folglich auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Wenngleich bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann, wurde diese dennoch durchgeführt, da sich das Plangebiet in einem gewachsenen und seit langer Zeit bestehenden Quartier befindet und den Anwohnern die Möglichkeit gegeben werden soll, frühzeitig zu dem Planvorhaben Stellung nehmen zu können.

3 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die regionalplanerischen Voraussetzungen

für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Umsetzung des Vorhabens sind somit gegeben.

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB erfüllt werden.

5 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist eine bislang mindergenutzte und teilweise brachliegende Fläche innerhalb eines gewachsenen innerstädtischen Wohnquartiers, für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in dem gegebenen Nutzungszusammenhang eine wohnbauliche Entwicklung ermöglicht werden soll. Die Fläche eignet sich aufgrund der innerörtlichen Lage und der guten infrastrukturellen Erschließung besonders für eine wohnbauliche Entwicklung. Die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes wurde durch den Projektentwickler mit Schreiben vom 10.04.2019 beantragt. Geplant ist die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern ebenso wie die Schaffung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Detmold hat dem Antrag entsprochen und in seiner Sitzung am 02.07.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst und das Bauleitplanverfahren damit formal eingeleitet.

Bereits 1997 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Plangebietes mit dem Ziel der Nachverdichtung beschlossen (Bebauungsplan 01-61 „Schillerstraße / Gutenbergstraße“ (Neu)), jedoch wurde das Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung nicht weitergeführt, da seinerzeit die notwendige Verfügbarkeit von Grundstücksflächen nicht gegeben war. Auch heute verfügt der Antragsteller nicht über alle im Geltungsbereich gelegenen Grundstücksflächen, jedoch kann eine sinnvolle Nutzungsperspektive für alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sichergestellt werden. Die nicht verfügbaren Flächen liegen im rückwärtigen / inneren Bereich des Plangebietes. Aktuell noch nicht konkret verfügbare Grundstücksflächen werden zur Sicherstellung einer Entwicklungsperspektive in das Plankonzept so integriert, dass eine Entwicklung der Planung in Baustufen möglich sein wird und eine erste Baustufe auf den bereits heute in Verfügung des Antragssteller stehenden Flächen im Nahbereich der Schillerstraße die weiteren Entwicklungen nicht verbaut. Die vollständige Umsetzung des Bebauungsplanes bleibt dennoch von den Eigentumsverhältnissen und des individuellen Umsetzungsinteresses der übrigen Grundstückseigentümer abhängig. Die grundsätzliche Bereitschaft der Grundstückseigentümer wurde in den vorangegangenen Abstimmungen jedoch signalisiert.

Die Aufstellung 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 Plangebiet verfügt über ein großes Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches und ist aufgrund des Potenzials zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Detmold verzeichnet eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Das Plangebiet soll dazu beitragen, Wohnraum in verschiedenen For-

men innerhalb eines gut ausgebauten Wohnquartiers in zentraler Lage von Detmold bereitzustellen.

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

Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.

Die Stadt Detmold macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs-/Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum auf privater Grundstücksfläche). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da das im bebauten Innenbereich gelegene Plangebiet über ein großes Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt.

6 Situationsbeschreibung / bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Detmold innerhalb eines Wohngebietes mit überwiegender Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise. Die Gebäude sind dabei überwiegend zwei- bis dreigeschossig errichtet worden.

Das Stadtzentrum ist bei einer Entfernung von knapp 750 m fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Umgebung zu dem Plangebiet befinden sich die Kindertagesstätte Fürstin-Pauline-Stiftung (ca. 160 m), die Grundschule Bachschule (ca. 280 m), das Stadtgymnasium (ca. 220 m) und die Technische Hochschule Ostwestfalen-Lippe (ca. 120 m). Auch einige Nahversorger sind von dem Plangebiet aus fußläufig zu erreichen (ab ca. 450 m). Städtebaulich ist das Plangebiet demnach sehr gut integriert.

Das Plangebiet besteht aus den großen Gärten der Wohnhäuser an der Südseite der Bielefelder Straße und ist überwiegend als Rasenfläche mit einzelnen Bäumen und Sträuchern angelegt. Im östlichen / nordöstlichen Teilbereich sind die dort vorhandenen Gebäude und Gewächshäuser brach gefallen, auf den dazugehörigen Grundstücksflächen hat sich sukzessive eine dichtere Boden- und Gehölzvegetation ausgebildet. Dieser Eindruck prägt dabei die Wahrnehmung des öffentlichen Raumes entlang der Schillerstraße. Ein wesentliches Merkmal des Plangebietes ist zudem die Hanglage mit einer Steigung von Nordwesten nach Südosten von insgesamt rund 4 m.

Das Plangebiet liegt bislang im sog. unbeplanten Innenbereich, ein Bebauungsplan besteht nicht. 1985 wurde erstmals ein Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel der Verhinderung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich gefasst. 1997 wurde erneut ein Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel zur Nachverdichtung gefasst. Das Verfahren wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung jedoch nicht weitergeführt, da die für die Erschließung erforderliche Flächenverfügbarkeit nicht gegeben war.

7 Belange des Städtebaus

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht für das Plangebiet eine wohnbauliche Entwicklung vor, die für den innerstädtisch integriert gelegenen Standort und für das städtebauliche Umfeld entsprechend sowohl Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau als auch eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorsieht. Die Mehrfamilienhäuser sind dabei unmittelbar an der Schillerstraße geplant, während die kleinteiligere Bebauung im Gebietsinneren vorgesehen ist. Mit diesem Mix der **Wohnungstypologien** kann eine Wohnbebauung entstehen, die sich nutzungsstrukturell dem angrenzenden Bestand anpasst und eine der innerstädtisch integrierten Lage des Plangebietes angemessene Verdichtung ermöglicht.

Die Mehrfamilienhäuser sollen mit der schmalen Gebäudeseite zur Schillerstraße ausgerichtet werden, wodurch die städtebauliche Körnung des Umfeldes aufgegriffen werden und eine Südausrichtung der Baukörper ermöglicht werden soll. Für das nördlich der Planstraße geplante Mehrfamilienhaus ist auch eine Errichtung mit der langen Gebäudeseite entlang der Schillerstraße denkbar, da zum einen der auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandene Baukörper (Doppelhaus Schillerstraße Nr. 3 + 5) eine Länge von rd. 17 m aufweist und die gegebenen Grundstückszuschnitte zum anderen für eine derartige Ausrichtung sprechen. Die Mehrfamilienhäuser bieten voraussichtlich Platz für etwa acht Wohnungen. Die hierfür erforderlichen Stellplätze können bei den beiden Mehrfamilienhäusern südlich der Planstraße in einer zusammenhängenden Tiefgarage untergebracht werden. Die Tiefgarage ist als optionale Lösung zur Reduzierung des Aufkommens von oberirdischem ruhendem Verkehr zu sehen. In der vorliegenden Angebotsplanung soll eine verbindliche Vorgabe der Tiefgarage nicht erfolgen, da eine entsprechend konkrete Objektplanung nicht vorliegt und detaillierte Prüfung zur Bewältigung der Topografie erforderlich sind. Die Größe und der Zuschnitt des Mehrfamilienhausgrundstückes nördlich der Planstraße sprechen dafür, die notwendigen Stellplätze für dieses Gebäude an der Gebäude-Nordseite oberirdisch anzulegen.

Die **Erschließung** ist über eine Stichstraße geplant, die die äußere Erschließung über die Schillerstraße herstellen und im Plangebiet eine Wendemöglichkeit bereitstellen soll. Zunächst war für die Wendeanlage eine Lage am westlichen Ende des Straßenstiches und damit am westlichen Ende des Geltungsbereiches vorgesehen. Die Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern hat jedoch als erstes Abwägungsergebnis zu einer Anpassung der Planung geführt, da die Grundstückseigentümer der rückwärtigen Grundstücksflächen dahingehend einig sind, dass die Bereitstellung ausreichender Parkmöglichkeiten erforderlich ist, was in dem Wegfall von Parkplätzen entlang der Bielefelder Straße vor einigen Jahren und einem daraus resultiertem Parkdruck begründet ist. Die Entwurfsplanung kann damit zu einer Verbesserung der Parkraumsituation der Bestandsgebäude an der Bielefelder Straße insgesamt beitragen. Über entsprechende Wegeverbindungen über die Grundstücke selbst nach Norden kann die direkte Anbindung an die Wohngebäude an der Bielefelder Straße ermöglicht werden. Ebenfalls auf die Parkraumsituation rücksichtnehmend sollen im Nahbereich der Mehrfamilienhäuser Besucherstellplätze an der Nordseite der Planstraße angelegt werden,

die durch unterbrechende und flankierende Baumpflanzungen in der Wahrnehmung verträglich gestaltet werden sollen.

Die Entwurfsplanung beinhaltet die Darstellung einer **Baustufenbildung**, da nicht alle innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen für eine unmittelbare Entwicklung verfügbar sind (siehe hierzu auch Kap. 5). Im ersten Bauabschnitt sollen die drei Mehrfamilienhäuser an der Schillerstraße sowie bis zu vier Einzel- und / oder Doppelhäuser errichtet werden. In dem zweiten Bauabschnitt können dann perspektivisch vier weitere Einzel- und / oder Doppelhäuser entstehen. Die Anordnung von Einfamilien- und / oder Doppelhäusern in dem städtebaulichen Entwurf kann dabei in beiden Varianten grundsätzlich als beispielhaft verstanden werden. Hier sind veränderte Grundstückszuschnitte und damit auch eine veränderte Anordnung von Einzel- und Doppelhäusern ebenfalls denkbar.

Die Beachtung einer möglichen Bauabschnittsbildung in der Entwurfsplanung gewährleistet, dass die Umsetzung des ersten Bauabschnittes auf den bereits heute verfügbaren Grundstücksflächen nicht zu einer Verhinderung der weiteren Entwicklungen im Gebietsinneren führt. Die rückwärtigen Flächen können vorbehaltlich einer Verfügbarkeit der Grundstücke perspektivisch in dem aufgezeigten Nutzungszusammenhang entwickelt werden. Damit die Umsetzungsfähigkeit des zweiten Bauabschnittes künftig auch tatsächlich gegeben sein wird, wurde die Planung mit den betroffenen Grundstückseigentümern umfassend abgestimmt und deren Belange bei der Entwurfsplanung berücksichtigt.

In beiden Varianten ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze die Darstellung einer Hecke enthalten, die sich auf eine 75 m lange und 5 m breite Fläche bezieht. In diesem Bereich ist die vorhandene Vegetation zum Schutz einer planungsrelevanten Vogelart zu erhalten. Für weitere Informationen hierzu wird auf Kap. 12.3 verwiesen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist zur Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO geplant.

Dabei soll der Nutzungskatalog für den vorderen Bereich entlang der Schillerstraße (Mehrfamilienhäuser - WA1) und den inneren Bereich des Plangebietes (Einfamilien- und Doppelhäuser - WA2) differenziert werden. So sollen kunden-, verkehrs- und flächenintensivere Nutzungen aus dem Inneren des Wohngebietes herausgehalten werden. Das WA1 kann in einen räumlichen Zusammenhang mit den mischgebietstypisch geprägten Nutzungen entlang der Bielefelder Straße gebracht werden, sodass hier ein Spielraum für die Unterbringung weiterer wohnverträglicher Nutzungen / Wohnfolgenutzung gegeben ist. Aber auch hier wird der Nutzungskatalog Allgemeiner Wohngebiete nach BauNVO geringfügig angepasst, um aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur und des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes nicht passende Nutzungen in dem Plangebiet auszuschließen.

Allgemeines Wohngebiet WA1:

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO

Die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

sollen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden.

Allgemeines Wohngebiet WA2:

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

sollen gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

sollen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden / Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil von Baugrundstücken in Allgemeinen Wohngebieten, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gemäß § 16 (2) BauNVO mit einer GRZ von maximal 0,4 vorgesehen. Dies entspricht der Höchstgrenze für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO und einer angemessenen städtebaulichen Dichte an dem Standort. Eine Reduzierung dieses Wertes soll angesichts der innerstädtischen Lage innerhalb des gewachsenen Siedlungszusammenhangs nicht erfolgen.

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 / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximaler Gebäudehöhen geregelt. Hierbei wird zwischen dem zur Schillerstraße orientierten Bereich (WA1), in dem die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geplant ist,

und dem innenliegenden Bereich (WA2), der für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern bestimmt ist, differenziert.

Folgende Festsetzungen werden vorgenommen:

Teilbereich	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max.
WA1 / Mehrfamilienhäuser	III	10,00 m
WA2 / Einzel- und Doppelhäuser	II	6,50 m

Diese Höhenentwicklung ist in Anbetracht der Umgebungsbebauung städtebaulich verträglich. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich dreigeschossige Gebäude, die der Vorhabenplanung entsprechend ebenfalls mit Flachdächern ausgestaltet sind und eine vergleichbare Höhenentwicklung aufweisen.

Eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Gebäudehöhen soll zugunsten der Errichtung aufgeständerter Solar- / Photovoltaikmodule um bis zu 1,00 m zulässig sein.

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB begrenzt werden. Dabei soll die Anzahl der Wohnungen im inneren Bereich (WA2) je Einzelhaus und Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohnungen begrenzt werden.

Für die Mehrfamilienhäuser im WA1 soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal acht begrenzt werden. Frühere Überlegungen, in dem nördlich der Planstraße gelegenen Bereich des WA1 eine noch größere Wohnungsanzahl zuzulassen (bis zu zehn Wohnungen je Wohngebäude) wurden in Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer nicht weiterverfolgt. Somit kommt es nicht zu einer Ausreizung der durch die verhältnismäßig großen Grundstücksflächen gegebenen Möglichkeiten in dem Bereich und damit zu einer positiven Wirkung auf die Umfeldverträglichkeit der Vorhabenplanung.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Plangebiet soll eine offene Bauweise festgesetzt werden. Die Festsetzung differenziert dabei ebenfalls zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sollen der Zielplanung entsprechend lediglich Einzelhäuser und in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser festgesetzt werden. Diese Festsetzung greift die Gebäudestruktur des städtebaulichen Umfeldes auf, das im Wesentlichen von Einzelhäusern geprägt ist, in dem aber an der Schillerstraße und der Bielefelder Straße auch Doppelhäuser vorhanden sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend über die Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Entlang der Schillerstraße hingegen ist zur Sicherung einer einheitlichen Baukörperstellung und damit zur Erzeugung einer Raumkante die Festsetzung von Baulinien, an denen die Baukörper dann künftig zu errichten sind, zur Sicherung der beabsichtigten Raumwirkung der Bebauung sinnvoll.

7.3 Baugestaltung

Als baugestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NRW sollen zur Dachgestaltung ausschließlich Flachdächer zur Anwendung kommen können. Das städtebauliche Umfeld weist ein heterogenes Aufkommen von Flach-, Sattel- und Walmdächern auf. Ein gestalterisches Einfügen der geplanten Bebauung wäre damit grundsätzlich mit allen drei Dachformen denkbar. Vorrangiges Ziel ist jedoch, innerhalb des Plangebietes ein Nebeneinander unterschiedlicher Dachformen zu vermeiden und daher über eine örtliche Bauvorschrift die Zulässigkeit auf eine Dachform zu beschränken. Flachdächer bieten dabei den Vorteil, die geplante dreigeschossige Bebauung auf eine Gebäudehöhe von max. 10,00 m beschränken zu können, wohingegen ein Gebäude mit gleicher Ausnutzbarkeit und der Ausgestaltung mit einem Sattel- oder Walmdach durchaus Höhen von 12 - 13 m erreichen würde.

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

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

Abschließend wird eine Materialvorgabe für die Anlage offener Stellplätze gemacht. Hierzu soll die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien vorgegeben werden (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.), da dies aus stadtklimatischer Sicht einen bodennahen Kühleffekt befördert.

7.4 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Planstraße soll als private Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,50 m festgesetzt werden. Eine Separierung von Fahrbahn und Gehweg ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und ist aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens dieser Anliegerstraße baulich auch nicht erforderlich.

Aufgrund der nach den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage für Stadtstraßen (RASt 06) geplanten Wendemöglichkeit ist die Befahrbarkeit des Stiches für ein Müllfahrzeug sowie den Rettungsverkehr problemlos möglich.

Zur Erschließung der nicht unmittelbar an der privaten Verkehrsfläche gelegenen Baugrundstücke werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in einer Breite von

jeweils 3,00 m festgesetzt. Die verkehrliche und technische Erschließung rückwärtig gelegener Baugrundstücke ist somit über die öffentlich-rechtliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Grunddienstbarkeiten und Baulasten) sicherzustellen.

7.5 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze / Nebenanlagen

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen ist vorgesehen, dass überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der Straßenbegrenzungslinie der privaten Verkehrsfläche unzulässig sein sollen. Ein für Neubaugebiete üblicher Ausschluss offener Stellplätze in diesem Bereich soll im Sinne einer von Stellplätzen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhaltender Vorgartenfläche hingegen nicht erfolgen, da die Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern, wie in Kap. 7 dargelegt, einen Parkraumbedarf ergeben hat. Aus diesem Grund ist unmittelbar an den für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Bereichen die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Besucherstellplätze) vorgesehen, die Platz für sechs Stellplätze in Senkrechtaufstellung zur Verkehrsfläche bietet. Für das allgemeine Wohngebiet WA2 werden zwei Flächen für Stellplätze definiert, in denen ebenfalls in Senkrechtaufstellung zur Verkehrsfläche offene Stellplätze angelegt werden können. Auf Grundlage dieser Festsetzung kann dem bereits vorhandenen Parkdruck begegnet werden.

Auf die bauordnungsrechtliche Anforderung zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit wird mit Verweis auf § 48 (1) Landesbauordnung NRW hingewiesen.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen zielen mit der gleichen Intention ebenfalls darauf ab, diese weitestgehend aus den Vorgartenbereichen herauszuhalten. Lediglich der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen können generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Ausnahmeregelung zielt darauf ab bspw. Verteilerkästen für die Stromversorgung des Quartieres flexibel am Bedarfsort errichten zu können, also bspw. auch im direkten Straßennahbereich.

Darüber hinaus wird die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung (Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln o.ä.) für unzulässig erklärt, da diese in einem derartigen Wohngebiet aufgrund ihres Emissionsverhaltens regelmäßig nicht konfliktfrei integriert werden können (Lärm- und Geruchsemissionen).

7.6 Grünordnung / Pflanz- und Erhaltgebote

Pflanzgebote zur naturnahen Gestaltung privater Gartenflächen

Gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB sollen zur freiraumplanerischen Gestaltung Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen verbindlich vorgegeben werden. In Abhängigkeit zur Baugrundstücksgröße wird festgesetzt, dass Baum- oder Strauchpflanzungen erfolgen müssen. Bis zu einer Grundstücksgröße von 400 m² sind mindestens drei Laubsträucher und ab einer Grundstücksgröße von 400 m² je ein einheimischer Laubbaum auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. In die textlichen Festsetzungen werden Pflanzenlisten (Vorschlag) unter Angabe der zu verwendenden Pflanzqualität aufgenommen.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll ergänzend 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 sind. 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.

Pflanzgebote zur Begrünung der Besucherstellplätze

Um eine Begrünung der im Nahbereich der Schillerstraße geplanten Besucherstellplätze planungsrechtlich verbindlich abzusichern, wird ein entsprechendes Pflanzgebot für die Anpflanzung von drei Bäumen festgesetzt. Durch diese Baumpflanzungen können die angelegten Besucherstellplätze zum einen in ihrer optischen Wahrnehmung gegliedert und aufgelockert werden. Zum anderen ist die Anpflanzung von Bäumen aus stadtklimatischer Sicht positiv.

Erhaltgebote

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird für einen 5 m breiten Streifen der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 ein Erhaltgebot für die vorhandenen Gehölze festgesetzt. Diese Festsetzung ist eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der Vogelart ‚Girnitz‘. Siehe hierzu auch Kap. 12.3 sowie den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

8 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes 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.

9 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erreicht werden.

Als Versorgungsflächen nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB sind Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Darüber hinaus sind gemäß § 14 (1) BauNVO 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 die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

Gemäß **Solardachkataster** des Kreises Lippe (www.solardachkataster-lippe.de) ist für die Bestandsgebäude im direkten Umfeld eine Eignung für die Solarthermie und Photovoltaik gegeben. Dies gilt explizit auch für die vorhandenen Flachdachgebäude. Der Bebauungsplan räumt bzgl. der Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen aus Gründen der Energieeffizienz eine Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 1,00 m für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ein. Die Beschränkung auf Flachdächer als zulässige Dachform

i.V.m. den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen steht der Errichtung von Solarmodulen somit nicht entgegen.

Bezüglich der Nutzung von **Geothermie** liegt gemäß Datenbank des Geologischen Dienstes NRW (www.geothermie.nrw.de) eine mittlere geothermische Ergiebigkeit vor. Das Plangebiet weist bei Sondenlängen von 40 m ein gutes bis mittleres Potenzial (Klassen 2c und 3a) und bei Sondenlängen von 60 m und mehr ein gehobenes mittleres Potenzial (Klasse 3a) zur Nutzung von Geothermie auf.

Die Möglichkeit zur Versorgung des Plangebietes mit **Fernwärme** wurde mit den Stadtwerken abgestimmt. Die nächstgelegenen Fernwärmeleitungen befinden sich in der südlich gelegenen Wittjestraße, sodass ein Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz im Ergebnis technisch möglich und aufgrund der Anschlussdichte auch wirtschaftlich sinnvoll ist.

Stadtklimatische Veränderungen sind aufgrund der Versiegelung der bisherigen Freifläche auf mikroklimatischer Ebene zu erwarten. Diese Auswirkungen werden durch die Vorgabe einer Begrünung der privaten Gartenflächen gemindert. Es wird festgesetzt, dass bei Grundstücksgrößen von mehr als 400 m² ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und die nicht überbaubare Grundstücksfläche bis auf die Zulassung baulicher Anlagen, die notwendigen Geh- und Fahrflächen sowie technischer Infrastruktur vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen ist. Diese Festsetzungen tragen zu einer Minderung der stadtklimatischen Auswirkungen der Planung bei.

10 Belange des Immissionsschutzes

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt südlich der Bielefelder Straße (L 758), einer Hauptzufahrtsstraße ins Detmolder Zentrum aus westlicher Richtung. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen haben von der nächstgelegenen Fahrbahn der Detmolder Straße einen Abstand von über 30 m und liegen von der Bielefelder Straße aus gesehen ausnahmslos „in zweiter Reihe“. Durch die weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Bielefelder Straße wird für die dahinterliegenden Gebäude und Freibereiche eine wirksame Abschirmung gegen die Lärmemissionen der Bielefelder Straße erzielt, sodass eine Beeinträchtigung der Schutzansprüche der geplanten Wohnbebauung nicht absehbar ist.

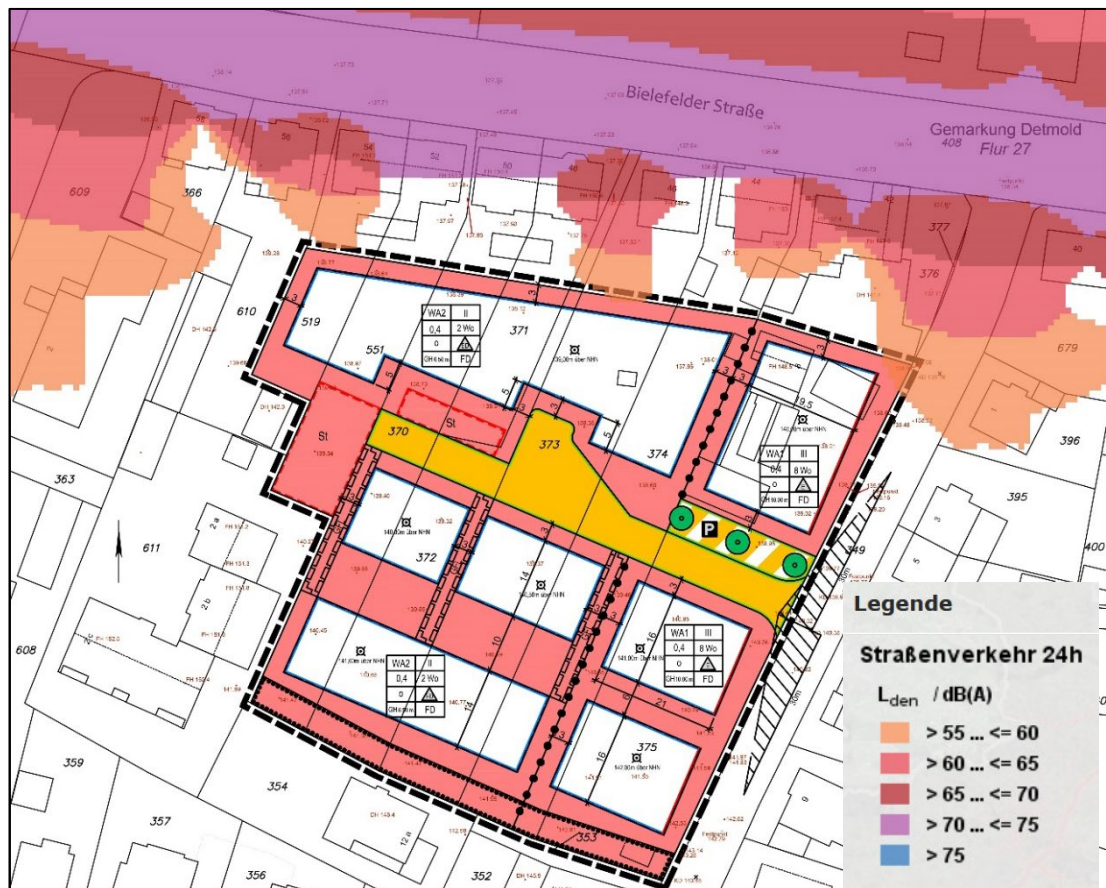
Diese Einschätzung wird durch die Umgebungslärmkartierung des Landes Nordrhein-Westfalen (<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de>; zuletzt zugegriffen am 19.04.'21) bestätigt. Einer Überlagerung der Darstellungen der Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung und des gegenständlichen Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass das Plangebiet unter Betrachtung des 24h-Pegels L_{DEN} nicht höher als wohngebietstypisch belastet ist (≤ 55 dB(A)).

Der L_{DEN} ist ein mittlerer Pegel über das gesamte Jahr und beschreibt die Belastung über 24 Stunden - **Day Evening Night** - und dient der Bewertung der allgemeinen Lärmbelästigung. Bei seiner Berechnung wird der Lärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch einen Zuschlag von 5 dB (Abend) bzw. 10 dB (Nacht) berücksichtigt.

Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Gemäß DIN 18005 sind für diese Gebietskategorie Orientierungswerte von 55 / 45 dB(A) tags / nachts vorgegeben. Der Umgebungslärmkartierung ist zu entnehmen, dass diese Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Dies ist der nachstehenden Abbildungen zu

entnehmen: Die farbig hinterlegten Flächen entlang der Bielefelder Straße stellen die Pegel dar, in denen die vorgenannten Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden.

Durch die weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Bielefelder Straße wird somit für die dahinterliegenden Gebäude und Freibereiche eine wirksame Abschirmung gegen die Lärmemissionen der Bielefelder Straße erzielt, sodass eine Beeinträchtigung der Schutzansprüche der geplanten Wohnbebauung nicht absehbar ist. Es ist zudem nicht zu erwarten, dass sich die bauliche Situation derart verändert, dass eine ungehinderte Schalleinwirkung auf das Plangebiet erfolgen kann. Die Stellung der baulichen Anlagen ist weiterhin nur parallel zur Bielefelder Straße sinnvoll. Ein Regelungserfordernis hinsichtlich der Belange des Verkehrslärmschutzes besteht mithin nicht.



Überlagerung des Bebauungsplanes mit den Ergebnissen der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de>; zuletzt zugegriffen am 19.04.2021)

Gewerbe- / Anlagenlärm

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich an der Einmündung Schillerstraße / Bielefelder Straße die Gaststätte „Krug zum grünen Kranze“. Eine Außengastronomie einschließlich der Raucherbereiche befindet sich an der nordöstlichen Seite der Gaststätte, sodass diese durch den Baukörper der Gaststätte selbst von den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Immissionsorten baulich abgesetzt ist. Immissionschutzrechtliche Konflikte zwischen der Gaststätte und der bereits im Nahbereich vorhandenen Wohnnutzung sind nicht bekannt.

Emissionen

Vom Plangebiet selbst gehen bezogen auf den Immissionsschutz keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen aus. Durch die Planung ergibt sich aus Sicht des Verkehrslärmschutzes bzw. des Gewerbelärmschutzes kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz. Die neu entstehenden Gebäude verursachen durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung keine über das zumutbare Maß hinausgehenden Emissionen auf die Umgebung.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Wasser / Strom / Wärme

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas kann hergestellt werden. Das in den umliegenden Straßen verlaufende Leitungsnetz ist entsprechend im Bereich der Planstraße zu erweitern. Hinsichtlich eines Fernwärmeanschlusses liegt eine technische und hinsichtlich der Anschlussdichte auch eine wirtschaftliche Machbarkeit vor.

Die Löschwasserversorgung kann über den rd. 140 m vom Plangebiet entfernt gelegenen Überflurhydrant gewährleistet werden.

11.2 Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung

Eine Baugrunduntersuchung (MKP Ingenieurgesellschaft, Neustadt, Juli 2020) hat ergeben, dass die unterhalb der Oberböden anstehenden Bodenschichten keine ausreichenden Durchlässigkeiten bzw. Versickerungseigenschaften aufweisen.

Grundsätzlich soll nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) für Grundstücke, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, eine Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfolgen („Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“). Mithin ist ein Anschluss neu erschlossener Gebiete an eine Mischwasserkanalisation nicht Ziel des vorstehend zitierten Bundes- und Wasserrechtes. Mit dem am 29.04.2021 vom Landtag NRW beschlossenen und am 17.05.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündeten Gesetz liegen die landeswasserrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung dennoch vor. Das novellierte LWG sieht eine Ausnahme von der Regelung des § 55 (2) WHG vor, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist, was eines entsprechenden Nachweises bedarf. Eine mögliche Trasse eines neu zu verlegenden Regenwasserkanales würde sich von der Schillerstraße bis zur Elisabethstraße auf einer Trassenlänge von rd. 470 m erstrecken, was geschätzte Kosten von mindestens 700.000 € auslösen würde. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33, liegt damit in Anbetracht der Größe des Plangebietes ein unverhältnismäßiger Aufwand vor. Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers kann damit über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Der Planbereich ist flächen- und anschlusstechnisch bereits berücksichtigt, sodass eine vorherige Rückhaltung nicht notwendig ist.

Für den Anschluss des Plangebietes an das bestehende Kanalsystem ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Antragsteller und der Stadt Detmold zu schließen.

11.3 Abfallbeseitigung

Die Baugrundstücke in dem Plangebiet 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.

Aufgrund einer ausreichend breit dimensionierten Planstraße mit Wendeanlage ist die Befahrbarkeit zum Zwecke der Abfallentsorgung möglich. Die Abfallbehälter der hinterliegenden Grundstücke müssen über den privaten Erschließungsstich am Abfuhrtag an die Wendeanlage gebracht werden.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Kampfmittel

Zur Beurteilung einer möglichen Kampfmittelbelastung des Plangebietes wurde von der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich nach Betrachtung der Luftbilder, dass keine erkennbaren Belastungen vorliegen. Es ist jedoch möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Daher wird dem Bebauungsplan ein entsprechender textlicher Hinweis auf das Vorgehen im Falle außergewöhnlicher Verfärbungen des Erdaushubs oder des Fundes verdächtiger Gegenstände beigefügt.

12.2 Flächen mit Bodenbelastung und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen, die als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet sind. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor. Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde ist das Plangebiet nicht im Kataster des Kreises Lippe als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht verzeichnet (Stand der Auskunft: 29.04.2019).

12.3 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 Plangebiet entspricht dieser Zielsetzung vollumfänglich, indem es in innerstädtischer Lage ein großes Potenzial für die Nachverdichtung bietet.

12.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Quartiers, in dem nach Auskunft der Bodenkarte NRW (BK50) flächendeckend Parabraunerde als Bodenart vorzufinden ist, die aufgrund ihrer hohen Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion grundsätzlich als schutzwürdig zu bewerten ist. Eine wohnbauliche Ausnutzung des Plangebietes ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht vor dem Hintergrund der Zielsetzung, städtebauliche Entwicklungen auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu konzentrieren, sinnvoll und ver-

treten. Der wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes wird vor diesem Hintergrund Vorrang vor dem Erhalt des Bodens als Freifläche eingeräumt.

12.5 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Baugebietes nicht zu erwarten.

13 Umweltbelange

13.1 Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt (siehe Kap. 2). Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Das innerstädtisch gelegene Plangebiet besteht aus privaten Grundstücksflächen, die keinen übergeordneten / allgemeinen Erholungsraum für den Menschen darstellen.	Durch die Bebauungsplanaufstellung wird die Fläche in den städtebaulichen Kontext eingegliedert. Dementsprechend wird dort ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der umfeldverträglichen Nutzung nicht zu erwarten. Umweltrelevante Schadstoffbeeinflussungen sind infolge der Planung nicht zu erwarten. Belange des Lärmschutzes stehen der Umsetzung der Planung ebenfalls nicht entgegen, siehe hierzu Kap. 9 dieser Begründung. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet wird von einem Brutpaar der planungsrelevanten Vogelart Girlitz als Lebensraum genutzt.	Bezüglich des Girlitzes wird als art-spezifische Vermeidungsmaßnahme ein 5 m breiter Grundstücksstreifen entlang des südlichen Randes des Plangebietes unverändert belassen, um eine Betroffenheit gem. § 44 (1) Ziffer 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden (siehe auch Kap. 13.3). Bezüglich weiterer planungsrelevanter Arten kann das Eintreten der Verbotsstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG unter Anwendung der in Kap. 13.3 genannten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	Die Planung berührt keinen Natur- und Landschaftsraum. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Fläche und Boden	Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK 50) stehen im Plangebiet Parabraunerde-Böden an, die eine hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion haben.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Bodenversiegelung auf ein umfeldverträgliches Maß von 0,4 begrenzt. Eine wohnbauliche Ausnutzung des Plangebietes ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht vor dem Hintergrund der Zielsetzung, städtebauliche Entwicklungen auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu konzentrieren, sinnvoll und vertretbar. Der wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes wird vor diesem Hintergrund Vorrang vor dem Erhalt des Bodens als Freifläche eingeräumt. <i>Verlust der Regelungs- und Pufferfunktion des Bodens</i>

Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Luft / Klima	Das Plangebiet hat eine innerstädtisch integrierte Lage. Eine besondere Relevanz für übergeordnete stadtklimatische Prozesse ist nicht bekannt.	Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Durch Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen sowie zur Oberflächengestaltung offener Stellplätze werden Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Siehe auch Kap. 9. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.	Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmalen keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Insgesamt ist infolge der Planung ein Verlust der Regelungs- und Pufferfunktion des anstehenden Bodens zu erwarten. Der wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes wird Vorrang vor dem Erhalt dieser Bodenfunktionen eingeräumt.		

13.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

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

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

13.3 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) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungs-

planes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Hierzu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, August 2019).

Zunächst wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet worden. Zur weitergehenden Bewertung der zu erwartenden vorhabensspezifischen Auswirkungen wurden das Plangebiet und die nähere Umgebung in die Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) überführt. Parallel erfolgte eine Kartierung der Brutvögel. Es erfolgte am 27. März 2019 eine Begehung des Untersuchungsgebiets zur Untersuchung der anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet auf deren Eignung als Lebensstätte von Tierarten. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Insgesamt wurden zwölf Fledermausarten, 18 Vogelarten und eine Amphibienart der Stufe I unterzogen. Als mögliche Konfliktarten wurden die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus ermittelt.

Aus den Ergebnissen der avifaunistischen Kartierung ergibt sich für die planungsrelevante Art Girlitz ein Brutverdacht im Planungsgebiet. Beide Artengruppen wurden daher einer Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) unterzogen.

Innerhalb des Plan- und Untersuchungsgebiets wurde über einen Zeitraum von vier Wochen zweimal ein singender Girlitz (singendes Männchen) festgestellt. Daraus ergibt sich ein Brutverdacht der Art. Der Brutverdacht kann auf Grund des revieranzeigenden Verhaltens über einen längeren Zeitraum als sehr wahrscheinlich angesehen werden. Es ist aufgrund der Umgebung davon auszugehen, dass das Plangebiet als essenzieller Bereich zur Fortpflanzung und Nahrungssuche dient. Demnach kann es durch das Vorhaben zu Betroffenheiten nach § 44 (1) Ziffer 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG für das dort vorkommende Brutpaar des Girlitzes kommen. Die im Plangebiet stockenden und zu rodenden Bäume und Sträucher bieten insbesondere störungsunempfindlichen Vogelarten Brutplätze. Die im Plan- und Untersuchungsgebiet anstehenden Gärten mit einer Kraut- und Gehölzschicht stellen sowohl Teile von Nahrungshabitaten als auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Girlitzes dar.

Im Rahmen der Stufe II wurde basierend auf den Ergebnissen der Stufe I, der avifaunistischen Kartierung sowie den Untersuchungsbefunden vor Ort die etwaige Betroffenheit tiefergehend untersucht. Es wurden Maßnahmen erarbeitet, die das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 (Töten und Verletzen), Ziffer 2 (erhebliche Störung) und Ziffer 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG abwenden.

In der Artenschutzprüfung werden zur Übernahme artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen folgende Formulierungen empfohlen:

Der Abbruch von Gebäuden findet im Winter, im Zeitraum von Ende November bis Anfang März, statt. Für einen vorsorgenden Ersatz von potenziellen Fledermausquartieren werden zwei Fassadenquartiere in der unmittelbaren Umgebung angebracht.

Fäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, dementsprechend von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Der Gehölzstreifen auf der südlichen Grenze bleibt auf einer Länge von 75 m und einer Breite von rund 5 m erhalten. Bei zu starker Sukzession müssen die Gehölze zurückgeschnitten werden.

Die Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erfolgt gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB als Festsetzung im Bebauungsplan. Eine artenschutzrechtlich unbedenkliche Umsetzung der Planung ist unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen gegeben.

Hinweis:

Die beiden gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag anzubringenden Fledermauskästen wurden bereits am Gebäude ‚Bielefelder Straße Nr. 44‘ montiert. Die Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahme ist somit bereits vor Beginn der Erschließungs- und Bautätigkeiten sichergestellt.

14 Kosten

Für die Stadt Detmold ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, abgesehen von einem zu leistenden Personalaufwand, keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Antragsteller hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Stadt Detmold,
Fachbereich Stadtentwicklung
mit
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Detmold, im Juni 2021