

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
6	Situationsbeschreibung	5
7	Belange des Städtebaus	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	7
7.3	Verkehrsflächen	8
7.4	Stellplätze	8
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
7.6	Nicht überbaubare Flächen	8
7.6.1	Öffentliche Grünflächen	9
7.7	Denkmalschutz	8
7.8	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	9
7.9	Gestalterische Aussagen	10
8	Verkehrliche Erschließung	10
8.1	Individualverkehr	10
8.2	Ruhender Verkehr	10
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
8.4	Rad- und Fußverkehr	10
9	Ver- und Entsorgung	11
9.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	11
9.2	Niederschlagswasserentsorgung	11
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	11
9.4	Abfallbeseitigung	12
11	Immissionen / Emissionen	12
12	Altablagerungen und Bodenschutz	13
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	13
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	14
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	14
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	14

13	Umweltprüfung	14
13.1	Belange des Landschafts- und Naturschutzes	17
14	Erschließungskosten	18
15	Flächenbilanz	18
16	Bodenordnung	18

Ortsteil: Detmold-Nord
Plangebiet: Ehemalige Offizierswohnhäuser und Waldfläche innerhalb der Konversionsfläche Hohenloh
Südlich des Michaelis-Jena-Weges, westlich des Schlabrendorff-Weges, nördlich der Wolfgang-Hirth-Straße, östlich des Flurstückes 40 der Flur 13, Gemarkung Detmold

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die in der Begründung verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-76 „Moritz-Rülf-Straße“ umfasst drei Gebäude der Kommandantenwohnhäuser, den ehemaligen Tennisplatz des Fliegerhorstes, sowie die umgebenden baumbestandenen Flächen sowie die Verkehrsfläche des Walter-Bröker-Ringes.

Der Geltungsbereich grenzt im Süd-Osten an den Schlabrendorff-Weg bzw. an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-71 „Walter-Bröker-Ring“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe: rd. 2,43 ha) wird im Plan durch eine unterbrochene Linie festgesetzt.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, Festlegungsriss.
- Beigefügt sind:
- -die Begründung, das schalltechnische Gutachten (TÜV NORD 1999), die schalltechnische Stellungnahme (2006) und der Grünordnungsplan.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss am:	05.05.1999
Bürgeranhörung:	11.04.2000
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (Auslegung):	10.04.2000 bis 12.05.2000
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	10.04.2000 bis 12.05.2000
Entwurfsbeschluss am:	08.03.2006
Öffentliche Auslegung:	21.03.2006 bis 21.04.2006

Hinweis:

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 01-76 „Moritz-Rülf-Straße“ ist durch den Ausschuss für Stadtentwicklung am 5. Mai 1999 beschlossen worden.

Auf Bauleitplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung (gem. § 244 (2) BauGB).

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. die Durchführung einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG soll nicht erfolgen, da Gründe zur Durchführung einer UVP nicht zu erkennen sind.

Auf das Planverfahren findet das Baugesetzbuch in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung Anwendung.

Dem Bebauungsplan wird daher kein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beigelegt.

3 Raumordnung und Landesplanung

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

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 01-76 „Moritz-Rülf-Straße“ überwiegend „Wohnbaufläche“ dar. Im Nordwesten des Plangebietes erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Das im Bebauungsplan festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ sowie die festgesetzte öffentliche Grünfläche (Parkanlage) entsprechen diesen Darstellungen.

Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 01-76 „Moritz-Rülf-Straße“ mit dem Planungsziel „Errichtung von Familienheimen“ hat die Bundesvermögensverwaltung in Abstimmung mit der Stadt Detmold im Herbst 1999 die Grundstücksflächen der ehemaligen Kommandantenwohnhäuser ausgeschrieben. Das Bundesvermögensamt Bielefeld hatte die Vergabe der Grundstücksflächen an eine Bielefelder Gesellschaft favorisiert, weil deren Konzept die Standortqualitäten nutzt und bewahrt. Das Konzept ließ sich jedoch nicht vermarkten.

Das nunmehr vorliegende Konzept sieht inner- und außerhalb des charakteristischen Erschließungs-„Hufeisens“ („Walter-Bröker-Ring“) die Errichtung von Solargebäuden als Solarsiedlung im Rahmen des Landesprogrammes „50 Solarsiedlungen in NRW“ vor.

Seit dem Aufstellungsbeschluss sind bereits vier dieser mit ihrer quadratischen Kubatur charakteristischen Gebäude errichtet worden, da sie den städtebaulichen Zielvorstellungen an diesem Standort nicht entgegenstehen. Zudem sind die drei ehemaligen Offizierswohnhäuser bereits wieder einer Wohnnutzung zugeführt worden.

Mit dem Bebauungsplan soll die maßvolle Ergänzung des Umfeldes der vorhandenen Kommandantenwohnhäuser mit einer offenen Wohnbebauung („Wohnen am Kasinogarten“) nunmehr abschließend geregelt werden. Die Bebauung soll sich vorrangig als Einzelhausbebauung im Sinne einer Stadtvillenbebauung der Solarbebauung zeigen.

Das Konzept berücksichtigt die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude der Kommandantenwohnhäuser. Eine derart zurückhaltende Ergänzung des baulichen Bestandes wäre aufgrund der Grundstücksgrößen mit anderen Nutzungsformen nicht ohne weiteres sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes sollen Baufenster für insgesamt 14 Stadtvillen vorgesehen werden. Zudem ist an der „Wolfgang-Hirth-Straße“ Raum für drei Einfamilienhausgrundstücke und an der Verlängerung der „Moritz-Rülf-Straße“ Fläche für weitere Einzel- und Doppelhausbebauung berücksichtigt.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind bereits unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten renoviert worden und werden in das Konzept einbezogen.

Die denkmalgeschützten Gebäude werden als freistehende Baukörper den Scheitel der in dem Gebiet gelegenen Ringerschließung des „Walter-Bröker-Ringes“ akzentuieren. Insgesamt soll eine offene Bauweise entstehen, die dem parkähnlichen, weitläufigen Charakter des Gebietes entspricht.

Die geplante Bebauung fügt sich in die Bebauungsstruktur des ehemaligen Fliegerhorstes mit den beabsichtigten maximal zwei Fassadenvollgeschossen ein.

6 Situationsbeschreibung

Der ehemalige Fliegerhorst -Hobart-Barracks- liegt innerhalb der Kernstadt im Ortsteil Detmold-Nord. Das Stadtzentrum liegt in kurzer Entfernung zum Plangebiet. Die äußere verkehrliche Anbindung erfolgt über die „Moritz-Rülf-Straße“ mit der Anbindung an die „Richthofenstraße“ im Süden sowie über die „Richthofenstraße“ mit der Anbindung an die „Barntroper Straße“ – „Braker Straße“- im Norden. Eine Verbindung zur „Wolfgang-Hirth-Straße“ im Süden über den „Schlabrendorff-Weg“ ist für den Fußgänger- und Radfahrverkehr möglich, um auch über diese Verbindung eine Vernetzung mit dem städtebaulichen Umfeld zu erreichen. Eine Anbindung für den motorisierten Verkehr ist hier aufgrund der Schutzansprüche der geplanten medizinischen Nutzungen und der Gemeindepsychiatrie in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Im Süden grenzt an das Plangebiet ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau. Südwestlich des Plangebietes liegt ein Wohngebiet mit überwiegender Reihenhausbebauung.

Diese Bebauungsstruktur setzt sich im Nordwesten im Bereich der „Eckenerstraße“, östlich der „Siegfriedstraße“ fort. Nördlich des „Michaelis-Jena-Weges“ ist ein Standort für eine Sportanlage mit Sportplatz. Die Sportanlage / der Sportplatz steht der schulischen Nutzung wie der Vereinsnutzung zur Verfügung.

Westlich des Plangebietes schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-71 „Walter-Bröker-Ring“ an. In diesem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Zulässigkeit für das gemeindepsychiatrische Zentrum im Bereich des ehemaligen Offizierskasinos und der Unterkunftsgebäude geregelt. Im Anschluss an diese Einrichtung sollen an der Richthofenstraße Handels- und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben den drei ehemaligen Kommandantenwohnhäusern vier Gebäude / Stadtvillen am „Walter-Bröker-Ring“.

Das Plangebiet weist keine topografischen Besonderheiten auf und ist leicht nach Nordwesten geneigt.

Grünflächen werden von der Planung nicht berührt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Einmündungsbereich des „Walter-Bröker-Ringes“ in den „Schlabrendorff-Weg“ drei Blutbuchen, die erhalten werden sollen. Im Nordwesten des Plangebieters verläuft ein offener Graben, der heute bereits der Aufnahme des Niederschlagswassers dient.

7 Belange des Städtebaus

Mit dem Bebauungsplan soll vor dem Hintergrund der beschriebenen Ziele und Zwecke der Planung eine offene Bauweise entstehen, die

- die Belange der städtebaulichen Struktur der ehemaligen militärischen Anlage ebenso berücksichtigt wie
- Raum für die Integration neuer architektonischer Ideen bietet.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine maßvolle bauliche Ergänzung des Bestandes im Bereich der ehemaligen Kommandantenwohnhäuser vor. Dabei bilden die drei Offiziersunterkünfte mit der Kommandantenvilla als denkmalgeschützte Gebäude den Ausgangspunkt für die bauliche Weiterentwicklung des Gebietes. Die Veränderungen innerhalb des Plangebietes mit dem Wechsel von der militärischen zur zivilen Nutzung sollen unter Wahrung des städtebaulichen Charakters des ehemaligen Fliegerhorstes sehr behutsam verfolgt werden.

Dabei wird bewusst für den Verlauf des „Walter-Bröker-Ringes“ die straßenbegleitende Bebauung auf nur einen Bautyp, die Stadtvilla, beschränkt. Hier soll die Errichtung von Solargebäuden als Solarsiedlung erfolgen. Dieses Prinzip lässt sich nur bei einem Baugrundstück im Einmündungsbereich des „Walter-Bröker-Ringes“ in den „Schlabrendorff-Weg“ aufgrund der dort vorhandenen drei Blutbuchen, die erhalten werden sollen, nicht umsetzen (Verschattung).

Außerhalb der „Hufeisen“-Erschließung kann dieses strenge städtebauliche Prinzip zugunsten einer größeren Flexibilität aufgegeben werden und dort das eigentlich axiale Prinzip der städtebaulichen Konzeption mit der Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern verlassen werden.

Auch die Erschließung wird im Inneren des Plangebietes auf die bestehenden Verkehrsflächen reduziert.

Die Begründung für die Inanspruchnahme der ehemaligen innerhalb des Fliegerhorstes liegenden Fläche ist die bewusste Revitalisierung der militärisch genutzten Flächen im Sinne einer Innenentwicklung. Die Begründung für die städtebauliche Konzeption ist einerseits die Freihaltung der Sichtbeziehung zwischen den Kommandantenwohnhäusern und der Kommandantur mittels einer offenen Bauweise und andererseits die Etablierung einer Solarsiedlung mit ihren Ansprüchen an die Stellung der einzelnen Gebäude und der energetisch optimierten Zweigeschossigkeit der Bebauung.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes 01-76 „Moritz-Rülf-Straße“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete innerhalb des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen werden die innerhalb der Baugebiete allgemein zulässigen Unterarten der Nutzung gem. § 4 (2) BauNVO wie folgt aufgeführt:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umnutzung der bestehenden Gebäude bzw. zum Neubau von baulichen Anlagen gewährleistet werden.

Die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit der Nutzungsarten ist darin begründet, der Wohnnutzung und diese ergänzenden Nutzungen Vorrang einzuräumen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Baugrenzen / Baulinien in Verbindung mit der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl. Dabei wird die maximal zulässige Grundflächenzahl auf 0,2 bzw. 0,4 festgesetzt. Für die denkmalgeschützte Bebauung wird aufgrund der großen vorhandenen Grundstücke die Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) deutlich unterschritten, um eine Bebauung nur im Rahmen des heute vorhandenen Bestandes auch zukünftig nur zuzulassen. In Abhängigkeit zu den beabsichtigten zwei Vollgeschossen wird die Geschossflächenzahl auf 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Die niedrigeren Grenzen gelten für den Teilbereich des Plangebietes mit der denkmalgeschützten Bebauung. Hier soll weiterhin eine sehr offene Einzelhausbebauung das Gebiet prägen, während in Richtung „Schlabrendorff-Weg“ eine höhere Ausnutzung im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-71 „Walter-Bröker Ring“ gewählt wird.

Als Bauweise wird innerhalb des Plangebietes die offene Bauweise gewählt, dabei sind für den inneren Teilbereich des Gebietes mit den Stadtvillen ebenso wie für die Bebauung an der der „Wolfgang-Hirth-Straße“ ausschließlich Einzelhäuser zulässig. An der Verlängerung des „Michaelis-Jena-Weges“ sind auch Doppelhäuser möglich, da hier die vorhandene Norderschließung entsprechende günstige Voraussetzungen schafft. Es soll die Einzelhausbebauung in ihrem historischen Kontext erhalten und durch die Nachbarbebauung ergänzt werden. Eine bauliche Ergänzung kann im Sinne der offenen Bauweise mit Einzelhäusern innerhalb und außerhalb des „Walter-Bröker-Ringes“ unter Beachtung der festgesetzten überbaubaren Flächen erfolgen. Am „Michaelis-Jena-Weg“ sind auch Doppelhäuser zulässig.

Für die Hauptbaukörper wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird für die Bebauung an der „Wolfgang-Hirth-Straße“ und an dem „Michaelis-Jena-Weg“ mit der Festsetzung der Hauptfirschtung (Ausrichtung der Längsachse der Gebäude) bestimmt. Dabei ist an der „Wolfgang-Hirth-Straße“ eine giebelständige Bebauung und an dem „Michaelis-Jena-Weg“ eine traufständige Bebauung vorgesehen. Für die Stadtvillen im Innenbereich des Plangebietes ergibt sich die Stellung der baulichen Anlagen aus der gebäudebezogenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Bei der bestandsbezogenen Festsetzung der denkmalgeschützten ehemaligen Kommandantenwohnhäuser erübrigt sich die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden vor dem Hintergrund des Zieles einer offenen, dem Charakter des Fliegerhorstes mit seinen ehemaligen Kommandanten Wohnhäusern an diesem Standort entsprechenden Bebauung getroffen. Die zwingende Zweigeschossigkeit ist in den Ansprüchen der Solarbebauung begründet. Hierdurch sind auch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern und die restriktive Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich begründet.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten in dem Neubaubereich verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) bei der zweigeschossigen Bebauung beschränkt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, städtebaulich eine Bebauungsstruktur in dem Innenbereich zu erlangen, die weitgehend dem klassischen Einfamilienhaus entspricht. Zudem soll mit der Beschränkung der Wohneinheiten eine Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Gebiet erreicht werden. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

7.3 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes wird der Verlauf des „Walter-Bröker-Ringes“ als Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) festgesetzt.

7.4 Stellplätze

Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen auf den Baugrundstücken zulässig.

7.5 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen mit Leitungsrechten festgesetzt. Die nach DIN geforderten Abstände von Bebauung und Bepflanzung zur jeweiligen Leitungsart sind einzuhalten.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

Mittels Baugrenzen wird der Bereich der maximal überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Für den inneren Bereich des Plangebietes wird zur Errichtung der Stadtvillen im Rahmen der geplanten Solarsiedlung das Baufenster, der Projektidee entsprechend, jeweils grundstücksbezogen sehr reduziert festgesetzt.

An der „Wolfgang-Hirth-Straße“ und an der „Moritz-Rülf-Straße“ wird hingegen eine großzügigere Festsetzung der Baufenster gewählt, um hier auch unabhängig von der Solarsiedlung eine flexiblere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden im Bereich der Bebauung beidseitig des „Walter-Bröker-Ringes“ die Bereiche festgesetzt, in denen die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports zulässig sind.

Die Festsetzung ist notwendig, um die Sichtbeziehung und Offenheit zwischen dem Ensemble der ehemaligen Kommandantenwohnhäuser und des ehemaligen Offizierskasinos westlich des Plangebietes zu gewährleisten und ein Verstellen dieser Beziehung mit Nebenanlagen u.ä. zu vermeiden.

Innerhalb des „Walter-Bröker-Ringes“ wird zur Erhaltung des Waldsiedlungscharakters auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Fläche festgesetzt, die mit mittelwüchsigen Sträuchern zu bepflanzen ist. Mit der Festsetzung wird zudem vermieden, dass innerhalb dieses Bereiches die Sichtachse durch Bäume bzw. höherwüchsige Bepflanzung beeinträchtigt wird.

7.6.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes wird die baumbestandene Fläche im Nordwesten als öffentliche Grünfläche – Parkanlage - festgesetzt. Im Zusammenhang mit den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen wird das offene städtebauliche Konzept mit der parkähnlichen Struktur umgesetzt.

7.7 Denkmalschutz

Die Lage des Plangebietes mit den Offiziersunterkünften und der Kommandantenvilla macht die Bedeutung und den Rang der dort ehemals ansässigen Nutzungen deutlich. Abgewandt von den militärtechnischen Einrichtungen und den Mannschaftsbereichen stellt das Quartier mit der Achse von der Kommandantenvilla bis zum Offizierskasino einen eigenständigen Teil innerhalb der städtebaulichen und architektonischen Ordnung des Fliegerhorstes dar.

Während die militärische Anlage überwiegend durch den Geschossbau geprägt ist, welcher sich hauptsächlich entlang der ehemaligen Paradestraße zeigt, stellt der Teil mit seiner Einzelhausbebauung innerhalb einer parkähnlichen Anlage eine deutlich andere Situation dar. Den Bereich erfüllt sogar etwas von einem Residenzcharakter.

Die drei Kommandantenwohnhäuser sind mit folgendem Text in die Denkmalliste der Stadt Detmold eingetragen:

Gebäude Nr. 8 (1935)

Einfamilienwohnhaus zweigeschossig, Putzbau, Satteldach, Heimatstil, Veranda an der Ostgiebelseite.

Alle Fenster, Türen Klappläden aus der Bauzeit 1935 erhalten, vor einigen Fenstern Ziergitter aus Eisen, Balkongeländer original, Putz original, ungestrichen, Dachdeckung in Schiefer erneuert, keine Dachaufbauten.

Gebäude Nr. 9 (1935)

Einfamilienwohnhaus, ehem. Wohnhaus des Kommandanten in Sichtachse zum Offizierskasino (Gartenfront) gelegen. Zweigeschossig, traufenständig, Putzbau, zum süd-östlich gelegenen Garten Veranda, Terrasse und freistehender Garten-Pavillon auf massivem Sockel, Gartenfront mit vier Fensterachsen, je Achse ein Dach-Häuschen, Haupteingang in westlicher Giebelwand. An der Zufahrt kleine hölzerne sogenannte Nissenhütte, vermutlich aus der Bauzeit des Hauses.

Alle Fenster, Türen und Klappläden original erhalten, im EG fehlen Klappläden an der südlichen Traufenseite, Balkongeländer und Ziergitter (Westseite) original erhalten. Im Inneren bauzeitliche Ausstattung, Holzterasse ins OG, Vertäfelung, vermutlich einige Innentüren original; Außenputz ungestrichen, Dachdeckung in Schiefer erneuert.

Gebäude Nr. 10 (1935)

Einfamilienwohnhaus, 1935, zweigeschossig, Putzbau, keine Dachaufbauten, Eingang im Südgiebel.

Alle Fenster, Türen, Klappläden aus der Bauzeit des Hauses erhalten, Gartenleuchte ebenfalls Originalbestand, Dachdeckung in Schiefer erneuert.

Die Eintragungen in die Denkmalliste werden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Begründung übernommen und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Die drei ehemaligen Offizierswohnhäuser sind bereits wieder einer Wohnnutzung zugeführt worden.

7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Innerhalb des Plangebietes wird die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen auf die Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe beschränkt. Diese wird mit maximal 6,50 m festgesetzt und korrespondiert mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zweigeschossigkeit. Im Innenbereich des Plangebietes ist bei den Solarhäusern aus energetischen Gründen eine zwingende Zweigeschossigkeit mit Fassadenvollgeschossen notwendig. Aus diesem Grund wird für den Bereich zusätzlich eine Mindest-Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt.

7.9 Gestalterische Aussagen

Unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Kommandantenwohnhäuser ist es erforderlich auch hinsichtlich der Baugestalt Festsetzungen zu treffen, die sich auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränken.

Aufgrund der Lage sowie der Integration des Standortes in den Zusammenhang der vorhandenen und zu entwickelnden Bebauungsstruktur werden Regelungen zu den Dachformen, Dachaufbauten und –einschnitten sowie zu den Farben und Materialien von Fassaden und Dächern und den Einfriedungen getroffen.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind somit zur Baugestalt Festsetzungen aufgenommen worden, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der städte- und hochbaulichen Ausprägung der einzelnen Baukörper stehen. Es ist planerisches Ziel, ein stadtgestalterisch zusammenhängendes Erscheinungsbild des Gebietes im Zusammenhang mit den Nachbarquartieren zu erreichen. Dieses drückt sich im Wesentlichen durch die Dachlandschaft aus, welche über die getroffenen Festsetzungen geregelt werden soll.

Mit den Festsetzungen wird nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen. Es ist aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherren im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der „Richthofenstraße“ über die „Moritz-Rülf-Straße“ vom „Schlabrendorff-Weg“ aus. Der „Schlabrendorff-Weg“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 01-71 „Walter-Bröker-Ring“ und ist dort als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem wird der „Michaelis-Jena-Weg“ als öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der östlich gelegenen Grundstücke herangezogen.

Zwischen „Schlabrendorff-Weg“ und „Wolfgang-Hirth-Straße“ ist eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes möglich. Eine Anbindung für den motorisierten Verkehr ist hier aufgrund der Schutzansprüche der geplanten medizinischen Nutzungen und der Gemeindepsychiatrie in diesem Bereich sowie der gewünschten Vermeidung von Durchgangsverkehr und der nicht ausreichenden Dimensionierung eine Widmung der „Wolfgang-Hirth-Straße“ für Durchgangsverkehr nicht vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über die Nutzung des „Walter-Bröker-Ringes“ (Verkehrsflächenbreite: 5,50 m) und die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen „Michaelis-Jena-Weg“ und „Wolfgang-Hirth-Straße“ als öffentliche Verkehrsflächen.

8.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Individualverkehr sind im Innenbereich des Plangebietes Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Für die Bebauung an der „Wolfgang-Hirth-Straße“ und in der Verlängerung der „Moritz-Rülf-Straße“ sind diese Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch den Busverkehr und die Haltestellen in der „Richthofenstraße“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Belange des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet ist über die oben beschriebenen Verkehrsflächen auch an das Fußwege- und Radwegnetz angeschlossen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

9.2 Niederschlagswasserentsorgung

Im Rahmen eines Gutachtens für die Gefährdungsabschätzung der Kontaminationsverdachtsflächen wurden umfangreich die anstehenden Böden untersucht. Dabei wurden geringe Durchlässigkeitswerte ermittelt, die auf sehr dichte Böden hinweisen und eine gezielte und vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken ausschließen. Aus diesem Grund ist vorgesehen, das Niederschlagswasser zu sammeln, um es in die Sylbecke als ortsnahe Vorfluter abzugeben. Die Ableitung erfolgt in offenen Gräben.

Trotz unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist der natürliche Wasserhaushalt und –kreislauf zu schützen und die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren. Dieses Ziel kann durch vor Ort vorgenommene kleinere Retentionsmaßnahmen, versickerungsgerechte Pflasterflächen und durch die Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchzwecken erreicht werden. Um Regenwasser zu verwerten, sollte das in einer Regenrückhaltung (Zisterne gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen, etc.) mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z.B. für Toiletten-spülung, Gartenbewässerung etc.) kombiniert werden. Die Anlage muss aus überschwemmungstechnischen Gründen über einen Notüberlauf mit den städtischen Regenwasserkanälen verbunden werden.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Gasversorgung wurde Mitte der 80er Jahre des 20. Jahrhunderts komplett erneuert und nach Aufgabe der militärischen Nutzung von den Stadtwerken übernommen. Die Stadtwerke Detmold haben ebenfalls das Nahwärmenetz und die Heizzentrale südlich des Plangebietes übernommen und können die Wärmeversorgung des Gebietes übernehmen. Auch das Stromnetz wurde von den Stadtwerken übernommen.

Die notwendigen Leitungen sind entsprechend den Gebietserfordernissen zu ergänzen, zu erneuern oder umzubauen. Die notwendigen Abstimmungen sind mit den Versorgungsträgern vor Aufnahme der Baumaßnahmen zu treffen. Die Anpflanzung von Bäumen in Schutzbereichen der geplanten Leitungen muss mit dem Versorgungsträger auf der Grundlage des DVGW – Arbeitsblatt GW 125 – vorgenommen werden.

9.4 Abfallbeseitigung

Der „Walter-Bröker-Ring“ sowie der „Michaelis-Jena-Weg“ und die „Wolfgang-Hirth-Straße“ erlauben, alle Baugrundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung anzufahren. Im Bereich des „Michaelis-Jena-Weges“ sind die Müllgefäße am Abfuhrtag in den Ein-

mündungsbereich des „Schlabrendorff-Weges“ zu bringen, da am Ende des „Michaelis-Jena-Weges“ eine geeignete Wendemöglichkeit für das Entsorgungsfahrzeug fehlt.

11 Immissionen / Emissionen

Zu berücksichtigen ist die Vorbelastung durch Lärm der vorhandenen Sportanlage in der nordöstlichen Nachbarschaft des Plangebietes.

Die Sportanlage steht neben fünf ortsansässigen Schulen, zwei Fußballvereinen auch täglich in der Zeit von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr für sportliche Betätigung zur Verfügung. Die Trägerschaft für die Sportanlage haben der Hakedahler SV sowie der FC Türkische Jugend Detmold.

Neben diversen Nachholspieltagen aus der Kreisliga A-C findet insbesondere der laufende Spielbetrieb mit drei Seniorenmannschaften sowie einer A-Juniorenmannschaft an den Wochenenden, insbesondere sonntags in der Zeit ab 13.00 Uhr statt.

Die Sportanlage wird auch in der Woche von verschiedenen Schulen bis 16.00 Uhr genutzt.

In der Woche ist von 18.00 Uhr bis 21.30 Uhr Fußballtrainingsbetrieb. Nachholspiele in der Woche sind in der Zeit zwischen 19.00 Uhr bis 22.00 Uhr maximal 12 mal im Jahr zu berücksichtigen. Werktags findet innerhalb der Ruhezeiten (6.00 Uhr bis 8.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) somit in der Zeit von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr eine Nutzung der Anlage statt.

An Samstagen / Sonntagen ist eine Nutzung für Ligaspiele mit Zuschauern vorgesehen. In der Regel findet ein Jugendspiel vormittags im Zeitraum zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr sowie zwei Ligaspiele im Zeitraum zwischen 13.00 Uhr und 17.00 Uhr statt.

Eine Nutzung innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen (7.00 Uhr bis 9.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) findet somit in der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr statt.

Das schalltechnische Gutachten des TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. - Niederlassung Bielefeld, Juni 1999- hat zu dem Ergebnis geführt, dass für fast alle Bezugszeiträume die entsprechenden Immissions-Richtwerte eingehalten werden können. Eine Ausnahme bilden die mittägliche Ruhezeit an den Sonn- und Feiertagen, mit einer Überschreitung des Richtwertes nach der 18. BImSchV -Sportanlagen-Lärmschutzverordnung- um bis zu 5 dB(A) sowie bei den potenziellen Nachholspielen in der werktäglichen Ruhezeit von 20.00 Uhr an. Dabei gilt der Richtwert von 55 dB(A) tagsüber außerhalb der Ruhezeiten, von 50 dB(A) tagsüber innerhalb der Ruhezeiten, von 40 dB(A) nachts.

An den Sonntagen ist bei zwei Spielansetzungen eine zusammenhängende Spieldauer auf weniger als vier Stunden pro Tag beschränkt. Nach der Systematik der 18. BImSchV kann bei einer Nutzung / Inanspruchnahme in der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr (Ruhezeit) zu mehr als 30 Minuten (Spielbeginn ab 13.00 Uhr, Spieldauer bis 16.00 Uhr) von einem „Sonderfall“ ausgegangen werden.

D.h., dass trotz der mittäglichen Ruhezeit bei einer Nutzung des Sportplatzes die Immissions-Richtwerte für die Normalzeit anzuwenden sind.

Die Nachholspiele finden maximal 12 mal im Jahr statt und können deshalb laut 18. BImSchV als Sonderfall gewertet werden.

Auf die Festsetzung von passiven und aktiven Schallschutz-Maßnahmen kann daher verzichtet werden.

Die Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Wall und Wand scheidet auch aus städtebaulichen Gründen vor dem Hintergrund der Nachbarschaft zu dem denkmalgeschützten Grundriss der ehemaligen Kasernenanlage aus.

Andere Emissionsorte in Form von Gewerbebetrieben, landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Verkehrsbändern sind für die Planung im Hinblick auf den vorbeugenden Geruchs- und Lärmimmissionsschutz nicht gegeben.

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten. Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den so genannten Anliegerverkehr. Eine erhebliche Belastung umliegender Gebiete durch den Anschluss des Plangebietes an den „Schlabrendorff-Weg“ bzw. die „Moritz-Rülf-Straße“ ist nicht zu erwarten.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Die Stadt Detmold hat für den ehemaligen Fliegerhorst eine Erfassung und Erstbewertung von Kontaminationsflächen durchführen lassen. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine historische Recherche durchgeführt, um auf der Grundlage einer Rekonstruktion der Nutzungsgeschichte potentielle Kontaminationsverdachtsflächen aufzuzeigen. In Abhängigkeit von der Dauer und dem Alter der kontaminationsrelevanten Nutzung wurden verschiedene Kontaminationsverdachtsklassen ermittelt. Darauf aufbauend wurde durch Verknüpfung mit der Sensibilität der Nachfolgenutzung eine Einschätzung des Gefährdungspotentials ermöglicht.

Das Untersuchungsverfahren und die Prüfwerte wurden im Arbeitskreis Altlasten beim Kreis Lippe unter Beteiligung der Bezirksregierung Detmold und dem Staatlichen Umweltamt erörtert und gebilligt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Prüfwerte bezogen auf eine Folgenutzung „Wohnen“ nicht überschritten werden bzw. dieser nicht entgehen.

Es ist nicht auszuschließen, dass nicht alle Kontaminationen im Plangebiet durch die Untersuchungen erfasst wurden. Aus diesem Grund wird das gesamte Plangebiet als Fläche mit Kontaminationsverdacht gekennzeichnet. Bei zukünftigen Baumaßnahmen auf dem Gelände wird daher empfohlen, entsprechende Eventualpositionen in die Leistungsverzeichnisse zu übernehmen und die bauausführenden Firmen zu verpflichten, Auffälligkeiten im Untergrund sofort beim Auftraggeber oder der zuständigen Behörde anzuzeigen, so dass der Entsorgungsweg festgelegt bzw. ein Gutachter hinzugezogen werden kann.

Innerhalb des Plangebietes sind während der militärischen Nutzung ausschließlich die Gebäude zu Wohnzwecken bestimmt gewesen. Aus diesem Grund wird eine Bodenkontamination in dem Plangebiet nicht erwartet. Ausschließlich im Bereich der Garage des östlichen Gebäudes sind Auffälligkeiten registriert worden, welche im Rahmen der in diesem Bereich vorgesehenen Abbruch- / Baumaßnahmen näher untersucht werden. Eine Beseitigung von schadstoffhaltigen Baumaterialien steht bei diesem Plangebietes aufgrund des Erhaltes der Gebäude nicht an.

Nach der im Rahmen der Gefährdungsabschätzung der Kontaminationsverdachtsflächen durchgeführten Luftbildauswertung kann keine Bombardierung der ehemaligen militärischen Liegenschaft im zweiten Weltkrieg nachgewiesen werden. Deshalb ist das Risiko des Vorhandenseins von Blindgängern nach derzeitigem Kenntnisstand gering einzustufen.

Aufgrund zahlreich vorhandener Versorgungsleitungen, befestigter Flächen und z.T. starker Verunreinigungen des Geländes (Verschrottungen) ist nach Durchführung von Feldstärkemessungen mit entsprechenden Ortungsgeräten im Bereich der Ablagerungen, Aufschüttungen und Verfüllungen eine verlässliche Aussage über die tatsächliche Munitionsbelastung nur bedingt möglich.

Für das Plangebiet selbst kann aber aufgrund der Wohnnutzung und der offenen Bauweise eine Munitionsbelastung weitgehend ausgeschlossen werden.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Erosionen sind bei dem ebenen Gelände nicht zu erwarten.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebiets stehen außer der Inanspruchnahme des Plangebietes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Mit der Planung wird ein Beitrag zur Stärkung des Innenbereichs geleistet bzw. einer vorrangigen Nutzung von innerörtlicher Fläche zur Umsetzung des Planungsziels ein Vorrang eingeräumt (Konversionsfläche).

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen 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 Zeitpunkts des Aufbringens vermieden werden.

13 Umweltprüfung

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 01-76 „Moritz-Rülf-Straße“ ist durch den Ausschuss für Stadtentwicklung am 5. Mai 1999 beschlossen worden.

Daher finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung (gem. § 244 (2) BauGB) auch bezüglich der Umweltprüfung.

Gemäß Ziffer 18.7 der Anlage 1 des UVPG handelt es sich bei der Wohngebietsplanung um ein sog. Städtebauprojekt. Unter Berücksichtigung einer Plangebietsgröße von rd. 2,4 ha sowie einer Nettobaulandfläche von rd. 2,1 ha ergibt sich eine mögliche Grundfläche als maßgebliches Größen- / Prüfkriterium nach Anlage 1, Ziffer 18.7.2 des UVPG von rd. 0,8 ha (bei einer Grundflächenzahl -GRZ- 0,2 / 0,4). Danach ist hier eine Vorprüfung des Einzelfalles formell nicht notwendig.

Die Vorprüfung des Einzelfalles bzw. die standortbezogene Vorprüfung soll aufgrund der geringen Unterschreitung des Größen- / Prüfkriteriums dennoch erfolgen.

Für die Vorprüfung mit dem Ziel, eine Aussage über die Umwelterheblichkeit der Planung sowie zur Einschätzung des Vorliegens erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen mit der Folge der Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu erhalten, sind folgende Kriterien anzuwenden:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) ggf. erheblich (+)
1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) ggf. erheblich (+)
1.1	Größe des Vorhabens	- Plangebiet: rd. 2,4 ha - Nettobauland: rd. 2,1 ha - zulässige Grundfläche: rd. 0,8 ha	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	- offene Bauweise - Grundflächenzahl 0,2 / 0,4 WA, - Wohnbebauung	-
1.3	Abfallerzeugung	- kein produzierender Betrieb - Anschluss an städtische Müllabfuhr	-
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	- Belästigungen können durch den vermehrten gebietsbezogenen An- und Abfahrtsverkehr entstehen - keine erhebliche Beeinträchtigung / Veränderung der heutigen Situation	-
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	kein produzierender Betrieb; die Möglichkeit eines Schadstoffeintrages in den Boden bzw. in das Grundwasser ist während der Bauphase und der Betriebsphase zwar denkbar, jedoch nur für den Fall von schwerwiegenden Unfällen realistisch	-
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	ehemals militärisch genutzte Fläche im Umfeld, offene Bauweise, baumbestandene Flächen, Freiflächen	-
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	- Lebensraumstrukturen für die Avifauna vorhanden - keine potenzielle natürliche Vegetation vorhanden - keine erheblichen Eingriffe in den Boden - keine Grundwasserabsenkung durch Vorhaben	+ / -

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) ggf. erheblich (+)
		- kein Verlust von Retentionsfläche - keine Beeinträchtigung des ohnehin durch Bebauung geprägten Ortsbildes	
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	im Bundesanzeiger gemäß BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß BNatSchG, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.3	Nationalparke gemäß BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß BNatSchG	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotop gemäß BNatSchG	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß WHG	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu; werden nicht berührt	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) ggf. erheblich (+)
2.3.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	trifft für das Plangebiet zu; Belange werden berührt und entsprechend berücksichtigt	+ /-
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	• nach heutiger Einschätzung keine erhebliche Beeinträchtigung / Veränderung der heutigen Situation	-
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,	• mit der Planung sind keine erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen verbunden	-
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,	• Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden kompensiert	-
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,	• Die Belange des Denkmalschutzes werden berücksichtigt:	-
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Riversibilität der Auswirkungen	städtebauliche Konzept; die Eintragungen in die Denkmalliste werden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Begründung übernommen und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.	-

Mit der Planung sind keine erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu erkennen. (Erhebliche) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Landschafts- und Naturhaushalt sind nicht gegeben.

Aus diesem Grund ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

13.1 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Gründordnungsplan erstellt, der als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt wird.
Der Grünordnungsplan stellt die Eingriffserheblichkeit der Planung sowie die daraus abzuleitende Ausgleichsmaßnahmen dar.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages über die Entwicklung der Konversionsfläche Hohenloh (§ 4 Ausgleichsflächen) hat sich die Bundesrepublik Deutschland bereiterklärt, für Eingriffe in Natur und Landschaft die planungsrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächen bereitzustellen und auf eigene Kosten herrichten zu lassen. Die Stadt Detmold hat sich verpflichtet, diese Fläche nach Ablauf der Entwicklungspflegezeit von 5 Jahren in ihre Unterhaltung zu übernehmen.

Entsprechend § 4 (3) dieser vertraglichen Vereinbarung wird eine Teilfläche des Flugfeldes für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in Anspruch genommen. Die Stadt Detmold hat beim Forstamt Lage einen vorher abgestimmten Antrag auf Erstaufforstung einer Teilfläche am Rande des Flugfeldes gestellt. Die Bundesvermögensverwaltung hat das Bundesforstamt Senne mit der Planung und Aufforstung dieser Fläche in einer Größe von rd. 0,98 ha beauftragt.
Den Eingriffen aus diesem Bebauungsplan wird eine entsprechende Ausgleichsfläche dort zugeordnet werden.

14 Erschließungskosten

Die folgenden Erschließungskosten basieren auf Schätzungen und teilen sich wie folgt auf.

Kanalerschließung ca. 200.000 €, Verkehrserschließung: rd. 120.000 €.

Aufgrund des bestehenden Konversionsvertrages mit dem Bundesvermögensamt wird die Stadt Detmold nicht belastet.

15 Flächenbilanz

Plangebiet	2,49 ha	100 %
Nettobauland Wohnbaufläche WA-Gebiet–	2,16 ha	86,8 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,13 ha	5,2 %
Öffentliche Grünfläche	0,20 ha	8,0 %

16 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig. Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesvermögensamtes) bis auf die bereits veräußerten Liegenschaften, die in privaten Besitz übergegangen sind.

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Detmold,