

STADT DETMOLD

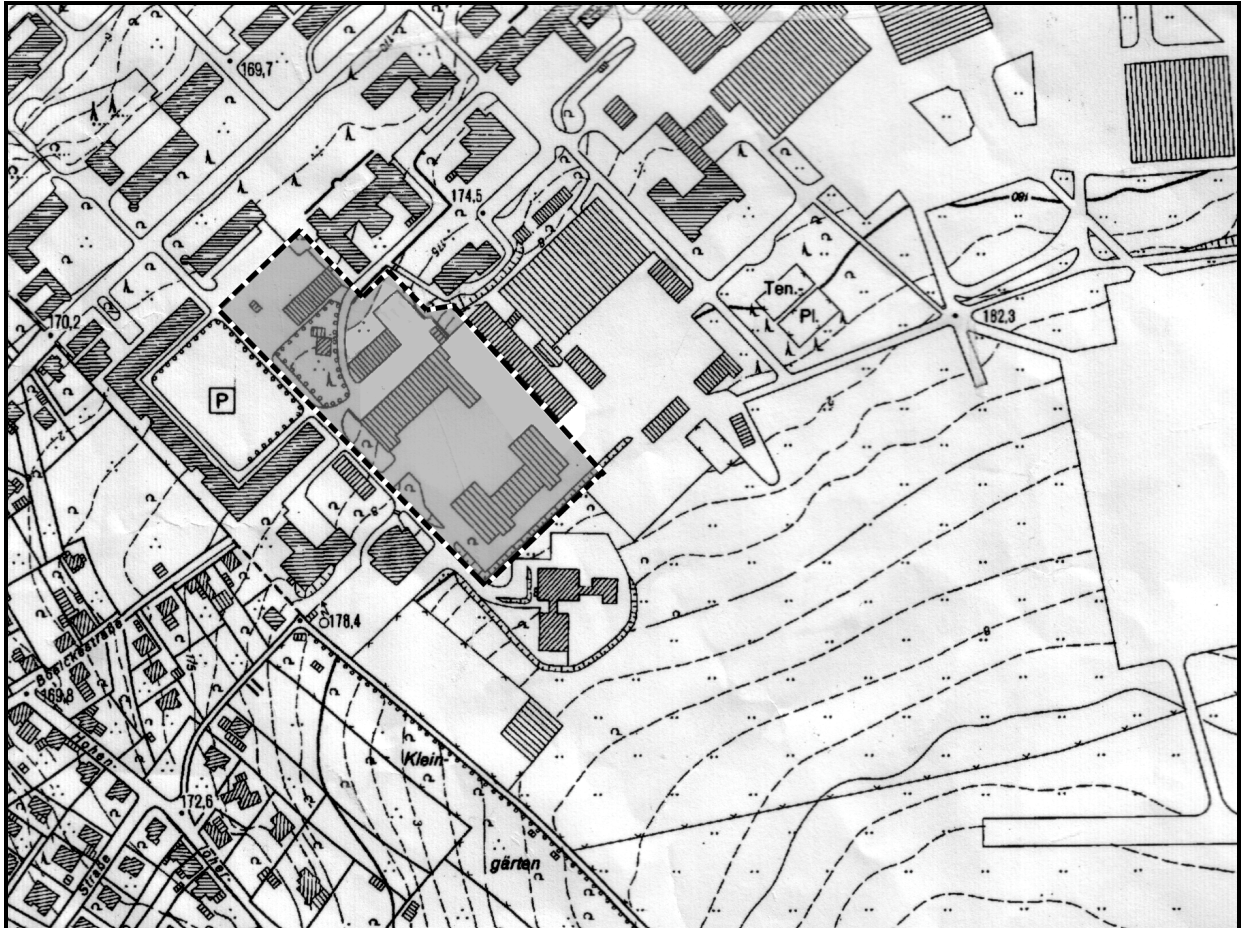
Bebauungsplan: Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

Ortsteil: Detmold Nord, Hohenloh

Plangebiet Nordöstlich der „Robert-Kronfeld-Strasse“, (ehem. Strasse „Im Fliegerhorst“), östlich der Richthofenstraße, südöstlich der 13. Grundschule und des Art-Kite-Museums.

Broschüre: Genehmigung gemäss Ratsbeschluss vom 27.11.2003

Erstellt / Überarbeitet: 01. Oktober 2003



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Bebauungsplan Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

Auftraggeber: Fa. Bartels & Partner GmbH
vertreten durch: E. Bartels
Sablé Platz 5
31675 Bückeburg

Auftragnehmer: Langenberg + Stiegele
Gutenbergstr. 5
34127 Kassel
Tel.: 0561 - 890 54 58
Fax: 0561 - 890 50 37
E-Mail: Langenberg@LS-Kassel.de

Projektleitung: Dipl. Ing. B. Langenberg

Mitarbeit: Dipl. Ing. I. Raabe
Dipl. Ing. M. Mönig

Koordination: Stadt Detmold
Herr Dipl.-Ing. N. Hillgemann
Architekt / Stadtplaner
Tel.: 0 52 31 - 977 - 626
Fax: 0 52 31- 977 - 372
E-Mail: N.Hillgemann@Detmold.de

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
<u>1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	5
<u>2. VERFAHREN</u>	5
<u>3. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG</u>	5
<u>4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>	5
<u>5. ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u>	6
<u>6. SITUATIONSBSCHREIBUNG</u>	6
<u>6.1 GEBÄUDESUBSTANZ - DENKMALSCHUTZ</u>	6
<u>7. BELANGE DES STÄDTEBAUS</u>	7
<u>7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	8
<u>7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	8
<u>7.3 BAUWEISE</u>	9
<u>7.4 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</u>	9
<u>8. GRÜNORDNUNGSPLANUNG</u>	12
<u>8.1 RECHTLICHE SITUATION DER GRÜNORDNUNG</u>	12
<u>8.2. BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES</u>	12
<u>8.2.1 Naturräumliche Situation</u>	12
<u>8.2.2 Geologie, Boden</u>	12
<u>8.2.3 Klima</u>	13
<u>8.2.4 Potentielle natürliche Vegetation</u>	13
<u>8.2.5 Schutzgebiete</u>	13
<u>8.3. BESTANDSAUFNAHME DER NATÜRLICHEN POTENTIALE</u>	14
<u>8.4 BESCHREIBUNG DER BIOTOPE IM EINGRIFFSBEREICH</u>	14
<u>8.5 KONFLIKTE</u>	17
<u>8.6 EINGRIFFSBILANZIERUNG</u>	19
<u>8.6.1 Ausgangszustand</u>	19
<u>8.6.2 Zustand des Untersuchungsraumes Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“</u>	20
<u>8.7 ERLÄUTERUNG DES KOMPENSATIONS- FLÄCHENUMFANGES</u>	21
<u>8.8 MAßNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DER EINGRIFFSINTENSITÄT</u>	22
<u>8.9 AUSGLEICHSMASSNAHMEN</u>	25
<u>9. UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB UND DIE UVP</u>	28
<u>9.1 DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG</u>	28
<u>9.2 DER UMWELTBERICHT (GEM. § 2A BAUGB)</u>	29
<u>9.2.1 Beschreibung des Vorhabens (gem. § 2a Abs.1 Nr. 1 BauGB)</u>	29
<u>9.2.2 Standortbeschreibung (gem. § 2a Abs.1 Nr. 2 BauGB)</u>	29
<u>9.2.3 Standortalternativen (gem. § 2a Abs.1 Nr. 5 BauGB)</u>	30
<u>9.2.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (gem. § 2a Abs.1 Nr. 4 BauGB)</u>	30
<u>9.2.5 Mögliche umweltschützende Massnahmen (gem. § 2a Abs.1 Nr. 3 BauGB)</u>	32

<u>10.</u>	<u>VERKEHRSLICHE ERSCHLIESSUNG</u>	33
<u>10.1</u>	<u>MOTORISierter INDIVIDUALVERKEHR</u>	33
<u>10.2</u>	<u>RUHENDER VERKEHR</u>	33
<u>10.3</u>	<u>ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)</u>	34
<u>10.4</u>	<u>RAD- UND FUSSVERKEHR</u>	34
<u>11.</u>	<u>VER- UND ENTSORGUNG</u>	34
<u>11.1</u>	<u>WASSER-, GAS-, STROM- UND WÄRMEVERSORGUNG</u>	34
<u>11.2</u>	<u>ABWASSERBESEITIGUNG</u>	35
<u>11.2.1</u>	<u>Schmutzwasser</u>	35
<u>11.2.2</u>	<u>Niederschlagswasser</u>	36
<u>11.3</u>	<u>ABFALLBESEITIGUNG</u>	36
<u>12.</u>	<u>IMMISSIONEN</u>	36
<u>13.</u>	<u>ALTLASTEN</u>	37
<u>13.1</u>	<u>BODENVERUNREINIGUNGEN</u>	37
<u>13.2</u>	<u>KAMPFMITTEL</u>	38
<u>14.</u>	<u>ERSCHLIESSUNGSKOSTEN</u>	38
<u>15.</u>	<u>FLÄCHENBILANZ</u>	38
<u>16.</u>	<u>BODENORDNUNG</u>	38

Kartenübersicht

Plan Nr. 5.2:	Zustand des UR gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“ (aktuelle Planung)	M 1 : 1.000
Plan Nr. 5.3	Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes 2001 (Biotoptypen)	M 1 : 1.000
Plan Nr. 5.4	Übersichtsplan Ausgleichsmaßnahmen	M 1 : 5.000

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“, mit einer Größe von ca. **2,39 ha** liegt innerhalb der Kernstadt im Ortsteil Detmold-Nord. Das Stadtzentrum von Detmold ist ca. 1,5 Kilometer vom Plangebiet entfernt. Die parallel und westlich zum Geltungsbereich verlaufende Richthofenstraße stellt durch die Anbindung der Robert-Kronfeld-Straße (ehemals genannt: „Im Fliegerhorst“) eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum dar.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des südwestlichen Grenzbereiches der ehemaligen militärischen Liegenschaft Fliegerhorst („Hobart Barracks“). - Der Bereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 31 in der Flur 14.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Plandarstellung selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus

- dem Plan mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und
- der Begrünung inklusive Grünordnungsplan (Kap. 8) und Umweltbericht (Kap. 9).

2. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss am:	04.07.2001
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom:	22.04.2002 bis 24.05.2002
Bürgeranhörung am:	24.04.2002
Entwurfsbeschluss im Stadtentwicklungsausschuss am:	14.05.2003
Entwurfsoffenlegung vom:	04.06.2003 bis 04.07.2003
Satzungsbeschluss im Stadtentwicklungsausschuss / Rat am:	5.11.2003 / 27.11.2003

3. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan des Landes NW stellt das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“, als Siedlungsraum dar. Daraus ableitend ist das Plangebiet im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Lippe – als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Aufgrund der vorgesehenen Veränderungen im Stadtteil Hohenloh werden für den gesamten Bereich diverse Flächennutzungsplan-Änderungen vorgenommen, um das frühere „Sondergebiet der Verteidigung“ (SV) für die entsprechenden Folgenutzungen umzuwidmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“ fällt in die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 147/IV, welche in einem Parallelverfahren zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan geändert wird.

Das Gebiet der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 147/IV ist der mittlere Bereich der ehemaligen Luftwaffenkasere Fliegerhorst, nördlich der Moritz-Rülf-Straße und der „Robert-Kronfeld-Straße (ehemals genannt: „Im Fliegerhorst“). Die vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-77 ist Wohnbaufläche („W“).

Die im Bebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ entspricht diesen Darstellungen und ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Detmold hat in seiner Sitzung am 04.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“, beschlossen.

Der hier aufgestellte Bebauungsplan regelt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches die bauliche Entwicklung dieses Siedlungsbereiches. Ferner hat der Plan als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Sinne einer geordneten städtebaulichen Nutzung erfolgt. Dabei werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die Stadt Detmold beabsichtigt, den ca. 2,39 ha großen Bereich der Liegenschaft Hohenloh einer zivilen Nutzung zuzuführen. Ziel ist vorwiegend die Errichtung von Einzel-, Doppelhäusern festzusetzen, welche vorrangig dem Wohnen dienen. Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“ hat die Stadtverwaltung Detmold in Absprache mit dem Investor das Planungsziel „Errichtung von Familienheimen“ favorisiert. Dementsprechend werden Art und Maß der baulichen Nutzung auf die Zielsetzung abgestimmt. Dieses Konzept stellt eine Ergänzung vor allem zu den in der südlichen Nachbarschaft bestehenden Nutzungen dar.

Mit der Gestaltungsbroschüre *„Denkmalgeschützte Gebäude und Freiflächen im ehemaligen Fliegerhorst“* setzte sich die Stadt Detmold im Jahre 2000 selbst gestalterische Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebietes: „Die Gestaltung der Um- und Neubauten soll sich in den Maßstab der umgebenden Quartierstruktur einfügen und der exponierten Lage durch einprägsame und hohe Gestaltungsqualität Rechnung tragen.“

6. SITUATIONSBESCHREIBUNG

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes 01-77 „Im Fliegerhorst“ ist ein zu allen Seiten durch Bebauung eingefasster, urban geprägter Bereich. Im östlichen Bereich liegt hinter der dortigen „Sir Henry Moog Schule“ das ehemalige Flugfeld.

Die innere Erschließung des Gebietes wird in dem Bestand in erster Linie durch die „Planstraße A“ gesichert, welche als Ringstraße von der „Robert-Kronfeld-Straße“ (ehemals genannt: „Im Fliegerhorst“) abzweigt, durch das Baugebiet führt und ca. 120 m weiter östlich wieder auf sie stößt.

Das Gelände insgesamt formt sich als ein leicht nach Nordwesten exponierter Hang. Fast parallel zur 170 m ü.NN-Höhenlinie verläuft die Richthofenstraße. Die 180er-Höhenlinie schließt mit der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ab. Das Gelände steigt leicht und gleichmäßig in östliche Richtung an. Es wird an seiner südöstlichen Grenze durch eine Böschung begrenzt.

6.1 GEBÄUDESUBSTANZ - DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet war ursprünglich mit einer großen Werkstatthalle sowie mit Garagen, einem Wohnhaus, einer Flugzeugwerft und einer Optronikwerkstatt bebaut. Große Anteile der Freiflächen waren mit Betonplatten bzw. mit Betonpflastersteinen befestigt. Innerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes sind alle Baulichkeiten im Frühjahr 2003 entfernt worden. Die Gebäude des Altbestandes mitsamt der Nummerierung können dem Plan Nr. 5.2: „Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes (Biototypen)“ entnommen werden.

Gebäude Nr. 19	Flugzeugwerft
Gebäude Nr. 20	Garagen
Gebäude Nr. 20a	Wohnhaus
Gebäude Nr. 77	Werkstattgebäude
Gebäude Nr. 100	Optronikwerkstatt

Der Gebäudebestand im gesamten Bereich des Konversionsgeländes gründet sich auf einer Planung aus dem Jahre 1935. Die Unterschutzstellung eines großen Teils der Gebäude der Gesamtanlage „Hobart-Barracks“ wurde zu Anfang des Jahres 1998 nach einem intensiven Abwägungsprozess der beteiligten Denkmalbehörden durch die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Detmold abgeschlossen. Entsprechend der Gestaltungsbroschüre *Denkmalgeschützte Gebäude und Freiflächen im ehemaligen Fliegerhorst* wurde für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“ jedoch **keines** der o.g. Gebäude als **denkmalgeschützt** ausgewiesen. – Der Rückbau aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-77 „Fliegerhorst“ vorhandenen Gebäude erfolgte bis zum Frühjahr 2003.

7. BELANGE DES STÄDTEBAUS

Die Ziele und Grundsätze des Städtebaus werden in erster Linie durch die planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes garantiert.

Berücksichtigt man die komplexe Gesamtsituation in der Stadt Detmold in Zusammenhang mit den stattfindenden, vollständigen Strukturveränderungen im Konversionsgebiet Hohenloh, so ergibt sich städtebaulich eine äußerst anspruchsvolle Konstellation. Unter Berücksichtigung der vielschichtigen Gegebenheiten und Fragestellungen soll der Bebauungsplan Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“ die folgenden Grundsätze vorrangig berücksichtigen, um damit die Voraussetzungen für eine geordnete, städtebaulich sinnvolle und hochwertige Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen:

- Schaffung neuen Wohnraumes zur Eigenentwicklung der Stadt Detmold in Form einer für den regional typischen Siedlungsstil angepassten Bauweise.
- Die bauliche Dichte der vorrangig im Konversionsgebiet neu zu beplanenden Wohnbauflächen soll dem umgebenden Siedlungscharakter sowie der vorhandenen Urbanität entsprechen. Die vorgesehene Bauweise soll eine Fortsetzung der benachbarten, südlichen und westlichen Kernstadtbereiche darstellen. Vor allem soll es eine Ergänzung zu dem südlich angrenzenden Baugebiet des Geltungsbereiches Nr. 01-72 „Boelckestraße“ darstellen. Um dieser ortstypischen Situation zu entsprechen wurde im gesamten Geltungsbereich die zweigeschossige Bauweise, teils als Höchstmaß, teils zwingend – verbunden mit unterschiedlich festgelegten Traufhöhen - vorgesehen.
- Schaffung von Wohnraum in einer geringen Entfernung zum Stadtzentrum.
- Die wohnbauliche Nutzung der ehemaligen Konversionsgebietsflächen soll die Siedlungsentwicklung der Stadt Detmold städtebaulich ergänzen.
- Bei der Realisierung der Planung wird besonderer Wert auf die Einfügung der Gebäudekörper in das Siedlungsbild gelegt.
- Innerhalb des Plangebietes sollen vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden, damit der Nachfrage entsprechend freistehende Einfamilienhäuser gebaut werden können.
- Bezugnahme auf die mögliche Eigentumsbildung breiter Kreise der Bevölkerung.

In dem als Wohngebiet konzipierten Gebiet ist an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ein Kinderspielplatz (Größe ca. 1.000 m²) zum Spielen im Freien eingeplant. Dieser Spielplatz kann von allen Grundstücken des Geltungsbereiches aus, in einer Entfernung von nicht mehr als 400 m gefahrlos erreicht werden.

Ein weiterer Spielplatz ist an der Richthofenstraße – gegenüber der Einmündung Boelckestraße – bereits vorhanden.

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der zu bebauende Bereich - entwickelt aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes - wird flächendeckend als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung beabsichtigt die Stadt Detmold eine Förderung des hochwertigen Wohnens.

Zulässig sind gemäss Absatz 2

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (2) BauNVO werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese Betriebe an anderer Stelle der Stadt Detmold in denen eine Mischnutzung städtebaulich beabsichtigt ist (MI - Flächen), untergebracht sind bzw. werden.

7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Plandarstellung festgeschrieben. Es wird im vorliegenden Bebauungsplan in erster Linie durch die **Festlegung der Baugrenzen** in Verbindung mit der **Grundflächenzahl** (GRZ) und **Geschossflächenzahl** (GFZ) bestimmt. Sekundär sichern die **Zahl der Vollgeschosse**, die **Bauweise** und die **Traufhöhen** eine der Umgebung angepasste Bebauung.

Die **Baugrenzen** welche in der Plandarstellung festgelegt sind, setzen den Bereich der möglichen, überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes fest. Dabei wurde einerseits darauf geachtet, dass nicht zu große Baufenster entstehen, andererseits wurde Wert darauf gelegt, dass auf den einzelnen Grundstücken eine optimale Besonnung der Gebäude möglich ist.

Im westlichen Bereich werden die Baufenster derart festgesetzt, dass fünf Gebäude in einer Größe von maximal 13 x 13 m entstehen können. Die Baufelder werden versetzt angeordnet, sodass sie von der Vorder- bzw. Hinterfront gesehen eine Einheit ergeben. Mit dieser Maßnahme soll erreicht werden, dass hier optisch eine Art Hausgruppe entsteht, welche das Baugebiet von der bestehenden Bebauung einerseits abriegelt, andererseits ein Pendant zu dem bestehenden, blockartigen, früheren Mannschaftsgebäude (Gebäude Nr. 39) entstehen lässt.

Für die Baufenster wird allgemein die maximal zulässige **GRZ von 0,4** gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO flächendeckend festgesetzt. Um eine zu massive Bebauung zu unterbinden wird die Option des § 19 Abs. 4 BauNVO aufgenommen, dem nach die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 nicht zugelassen wird. Folglich darf eine Mehrversiegelung durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante nicht stattfinden.

In Verbindung mit den Geschossflächenzahlen (**0,5 bei maximaler Zweigeschossigkeit, 0,8 bei zwingender Zweigeschossigkeit**) wird dem Anliegen der Landschaftsplanung entsprochen, eine Verdichtung innerhalb der geschlossenen Ortslage der Stadt Detmold zu verwirklichen und eine weitergehende Erschließung von Baugebieten in den Außenlagen des Stadtgebietes zu vermeiden. – Andererseits kann mit diesen Werten eine der vorhandenen Struktur angepasste bauliche Nutzung erwartet werden. Die zwingende 2-Geschossigkeit wurde mit der Intention festgelegt, durch die höheren Baukörper ein Pendant zu dem entlang der Richtofenstraße bestehenden Gebäude Nr. 39 (früher: Mannschaftsgebäude) zu schaffen. Insgesamt wird eine maßvolle Ausnutzung der Baugrundstücke erzielt und somit eine ausgewogene Verdichtung gefördert.

Mit der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe der Hauptgebäude vorbestimmt. Konkretisiert wird sie durch die Angabe der **Traufhöhe**, welche gem. § 16 Abs. 1 Satz 4 BauNVO bei der 2-Geschossigkeit als Höchstmaß auf 4,25 m, bei der zwingenden Zweigeschossigkeit auf 6,50 m festgesetzt wird. Mit dieser Festsetzung, in Zusammenhang mit der Bestimmung einer Dachneigung zwischen 38° und 45° für Satteldächer und 25° für die Gebäude mit Zeltdächern (vergl. Kap. 7.4) soll einerseits eine mäßige Bauhöhe erreicht werden, andererseits wird die Möglichkeit zum Dachgeschossausbau offengelassen, um auch hier zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen.

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO wird der Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Traufhöhe von dem Schnittpunkt Außenkante der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand aus auf die Mitte der frontseitig vorhandene Fahrbahn konstruiert. - Ausgenommen von der maximalen Höhe sind Betriebseinrichtungen die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (z.B. Schornsteine) notwendig sind.

Um eine zu massive Bebauung zu unterbinden wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Stück je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Vorgehensweise entspricht außerdem der Bedarfssituation des regionalen Marktes für den Wohnungsbau.

7.3 BAUWEISE

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgeschrieben. Generell sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** (ED) ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern zielt auf ein kosten- und flächensparendes Bauen ab.

7.4 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“.

Aufgrund der bestehenden Gebäude im Umfeld wurden folgende Dachformen bei den Hauptgebäuden vorgeschrieben:

- Satteldach und
- Zeltdach

Die **Dachneigung** wurde im allgemeinen zwischen 38° und 45° festgesetzt. Nur für die zwingend zweigeschossigen Gebäude im nordwestlichen Geltungsbereich wurde eine Dachneigung von maximal 25° per textlicher Festsetzung vorgeschrieben, um eine wirtschaftliche Bebauung in dem Gebiet zu ermöglichen.

Abweichungen von den jeweiligen Dachneigungen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. bei Hauseingängen) zulässig.

Dachaufbauten und **Dachgauben** sind generell zulässig. Ihre maximale Länge ist aus optischen Gründen auf 1/3 der Trauflänge je Gebäudeseite festgesetzt. Ein Abstand zum seitlichen Dachrand von mindestens 1,50 m ist aus gestalterischen Gründen außerdem einzuhalten.

Durch die Festsetzung der **Firstrichtungen** der Wohngebäude wird eine Längsausrichtung der Gebäudekörper entlang der „Robert-Kronfeld-Straße“ (ehemals genannt: „Im Fliegerhorst“) festgelegt. Damit ist ein optisches Pendant zu den gegenüberstehenden Einzel- und Doppelhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-72 „Boelckestraße“ gegeben.

Mit der Ausrichtung der Gebäude in Nordwest-Südost-Richtung wurde gleichfalls die Möglichkeit einer solaren Nutzung vorbereitet.

Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz im Konversionsgebiet, bei der als **Dacheindeckung** durchgängig anthrazitfarbene Naturschieferdächer verwendet wurden, wird in diesem Bebauungsplan festgelegt, dass die Dächer der Neubauten allgemein mit anthrazitfarbenen Dacheindeckungen zu gestalten sind.

In Anpassung an den Gebietscharakter des Konversionsgebietes, in dem sich die meisten Bauten als helle Putzbauten darstellen, werden hinsichtlich der **Fassadengestaltung** der Hauptgebäude, Garagen etc. einheitliche Materialien und Farben festgelegt. Zulässig sind Vormauerziegel und / oder Putz mit hellen Farbtönen basierend auf den Farben grau und weiß. Für untergeordnete Bauteile (max. 10% Wandflächenanteil je Gebäudeseite) dürfen auch andere Materialien Verwendung finden. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

Untergeordnete **Nebenanlagen** und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind allgemein eingeschossig zulässig, sofern sie dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht entgegenstehen bzw. dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke nicht widersprechen.

Garten- und Gerätehäuser sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 m³ auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO). Aus gestalterischen Gründen wurde in den textlichen Festsetzungen verankert, dass die genannten Nebenanlagen jedoch nicht in den der jeweiligen Haupteinfahrtsstraße zugewandten Grundstücksbereichen errichtet werden dürfen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche in Verlängerung der seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig, wenn sie baulich eine Einheit mit diesen bilden. Bei gegenseitigem Grenzanbau sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie auch sonstige Nebenanlagen profil- und höhengleich auszuführen. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und straßenseitiger Baugrenze sind sie generell unzulässig um optisch den ohnehin schmalen Straßenraum nicht einzuengen.

Mit dieser Maßgabe besteht u.a. die Möglichkeit Garagen und überdachte Stellplätze in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke – auch außerhalb der Baugrenzen - zu errichten.

An den, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke oder an ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind nur **Hinweisschilder** bis zu einer Größe von 0,3 qm flach auf die Gebäudewand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Mit dieser Regelung sollen übermäßig große Werbetafeln an Gebäuden und auf Grundstücken ausgeschlossen werden, um den Gebietscharakter (Allgemeines Wohngebiet) zu wahren.

Die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** sind gärtnerisch zu nutzen. Die Einfriedigungen in Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur als lebende Hecken aus standortgerechten Gehölzen (Qualität: Str., 2x verpflanzt, 60 – 100) erstellt werden, welche durch nicht sichtbare Drahtzäune verstärkt werden dürfen. Aus gestalterischen und verkehrstechnischen Gründen dürfen die Hecken entlang der Straßenräume eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Mit diesen Gestaltungsvorschriften wird der Forderung nach Abstimmung mit der vorhandenen, umliegenden Bebauung und damit der städtebaulichen Ordnung Rechnung getragen.

Plan Nr. 5.2: Zustand des UR gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes (aktuelle Planung).

8. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

8.1 RECHTLICHE SITUATION DER GRÜNORDNUNG

Mit Bezug auf § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) muss die Eingriffsregelung abschließend im Bauleitplanverfahren behandelt werden. – Das bedeutet, dass Veränderung der Nutzung von Grundflächen, die eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes bewirken können, gem. § 4 Landschaftsgesetz NW als Eingriff zu behandeln sind.

Der § 1 BNatSchG schreibt vor, die Schutzgüter von Natur und Landschaft – das sind in erster Linie die Potentiale Boden, Wasser, Luft, Arten / Biotope und Landschaftsbild - nachhaltig zu sichern. Zur Umsetzung dieser Ziele regelt der § 19 BNatSchG etwaige Beeinträchtigungen zu unterlassen oder auszugleichen.

Die in § 19 BNatSchG gesetzlich verankerte Eingriffsregelung verpflichtet den Betreiber eines Vorhabens bzw. den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Mit dem Ziel, Vermeidungs-, Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen rechtsverbindlich festzuschreiben werden diese grünordnerischen Inhalte in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert und somit als Satzung verabschiedet.

8.2. BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

8.2.1 NATURRÄUMLICHE SITUATION

Nach den „Naturräumlichen Einheiten auf Blatt 85 Minden“ (MEISEL, 1959) liegt das Untersuchungsgebiet im

Lipper Land	=	Haupteinheit (364)	dort im
Westlichen Lipper Land	=	Untereinheit 1. Ordnung (366.1.)	dort im
Detmolder Hügelland	=	Untereinheit 2. Ordnung (364.31.).	

8.2.2 GEOLOGIE, BODEN

Die geomorphologische Struktur des Bereiches Detmold und seiner Umgebung stellt sich insgesamt als stark gegliedertes Keuper-Hügelland dar, welches von Bergen durchsetzt ist. Mergel, Tone und Sandsteine des Keuper sind zum großen Teil von Lössböden in wechselnder Mächtigkeit überkleidet, der sowohl die Oberflächengestalt dieses sanft gewellten Hügellandes als auch Böden und Vegetation entscheidend beeinflusst haben. Jüngere Gesteinsfolgen sind die kalt- und warmzeitlichen Sedimente des Quartärs. Die mit dem Wechsel von Kalt- und Warmzeiten einhergehenden Aufschotterungen und Eintiefungen der Bachläufe führten zur Bildung von Terrassen auf denen der Wind bis zu 2 m mächtige Lössschichten aufbaute. Aus diesem Löss haben sich vielerorts tiefgründige, mäßig basenreiche Parabraunerden mit hohen Schluffanteilen entwickelt. Sie gehören mit recht hohen Bodenwertzahlen zwischen 60 und 75 Bodenpunkten zu den ertragreichsten Böden im Raum Detmold. Bezüglich des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Böden stark anthropogen beeinflusst sind.

8.2.3 KLIMA

Das Detmolder Hügelland gehört dem atlantisch bis kontinental beeinflussten Mittelgebirgsraum an, der sich südlich an die Norddeutsche Tiefebene anschließt. Seine Hauptmerkmale sind der relativ milde Winter, der nur mäßig warme Sommer und die über das ganze Jahr sich ausbreitenden Niederschläge. Die mittleren Jahresniederschläge betragen ca. 850 mm. Die regenreichste Zeit sind die Sommermonate Juli und August (DEUTSCHER WETTERDIENST, 1979).

Die Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet ist Südwest und West. Das Jahresmittel der Windgeschwindigkeit in freien Lagen, gemessen in einer Höhe von 10 m über Grund wird vom DEUTSCHEN WETTERDIENST (1960) mit 3,0 - 3,9 m/s angegeben. Die mittlere, jährliche, prozentuale Windrichtungsverteilung ist im Gebiet um Detmold mit ca. 34 % von Westen und Südwesten her am stärksten, gefolgt von den Richtungen Osten und Südosten (ca. 21 %) der gesamten jährlichen Windrichtungsverteilung. Windstille herrscht zu ca. 5 %.

8.2.4 POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt jene Pflanzengesellschaften, die sich natürlicherweise an einem Standort einstellen würden, sofern in Vergangenheit jegliche menschliche Einflussnahme unterblieben wäre. - Infolge der durch anthropogenes Wirken erfolgten, irreversiblen Standortveränderungen besonders aufgrund der Bodennutzung, unterscheidet sich die im Untersuchungsgebiet ursprünglich vorkommende Vegetation wiederum von dem Status der sich heute einstellen würde, sofern augenblicklich jegliche menschliche Aktivität unterlassen würde (= heutige potentielle natürliche Vegetation - hpnV).

Die potentielle natürliche Vegetation des Gebietes wird als Flattergras Buchenwald (Milio-Fagetum) beschrieben.

TRAUTMANN (1969) beschreibt die bodenständige Bestandesstruktur der natürlichen Waldgesellschaft in ihrer Zusammensetzung in der Baumschicht mit Buche (*Fagus sylvatica*) der auf dem anstehenden Boden die Stieleiche (*Quercus robur*) beigemischt ist.

In der Strauchschicht ist oft Baumjungwuchs zu finden, vereinzelt gibt es *Crataegus laevigata*, *Daphne mezereum*, *Lonicera xylosteum* und *Rosa arvensis*.

Die Krautschicht ist nicht besonders artenreich. Sie besteht in zum Teil aus Frühjahrsgeophyten wie dem Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*), dem Waldveilchen (*Viola reichenbachiana*) und einigen Gräsern, z.B. Flattergras (*Milium effusum*) – TRAUTMANN 1972.

8.2.5 SCHUTZGEBIETE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit das Untersuchungsgebiet für den Grünordnungsplan unterliegt keiner landschaftlichen oder naturschutzrechtlichen Unterschutzstellung.

8.3. BESTANDSAUFNAHME DER NATÜRLICHEN POTENTIALE

Die Bestandsaufnahme und die Bewertung der von dem Vorhaben beeinträchtigten Flächen stellt die Grundlage für die nachfolgende Ermittlung der Eingriffsintensität durch die zusätzlich geplante Bebauung dar.

Der Bestand der derzeitigen Gegebenheiten vor Ort wurde nach dem Biotopschlüssel des Verfahrens „*Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung*“, (Herausgeber: Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes NW, 1996) während einer Begehung des Untersuchungsgebietes (Langenberg + Stiegele, Februar 2002) kartiert. Um eine Vergleichsmöglichkeit zwischen dem Ist-Zustand und dem ökologischen Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung des Planungsvorhabens geben zu können wurde eine Bewertung nach dem o.g. Verfahren abgegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-77 beschränken sich die durch den Eingriff betroffenen Lebensräume auf die in Kap. 8.4 beschriebenen und bewerteten Biotope. Die Nummerierung der Biotoptypen entspricht dem jeweiligen Code, welcher in der „*Arbeitshilfe für die Bauleitplanung*“ festgelegt wurde.

8.4 BESCHREIBUNG DER BIOTOPE IM EINGRIFFSBEREICH

Biotoptyp 1.1 100 % versiegelte Fläche

Bestehende Gebäude, Straßen, Wege, Zufahrten, Eingänge, Parkplätze

15.514 m²

Beschreibung und Funktion des Biotopes:

- a) Im Vorfeld der Versiegelung wird der Oberboden abgetragen. Damit geht ein vollständiger Verlust der ökologischen Bodenfunktionen einher. Der Boden geht als Lebensraum für Bodenlebewesen und als Wurzelraum für Pflanzen verloren.
- b) Infolge der unterbundenen Versickerung von Oberflächenwasser erhöht sich der oberflächliche Abfluss. Durch die allgemeine Zunahme von versiegelten Flächen sind bei ausgiebigen Niederschlagsereignissen in relativ kurzer Zeit enorme Wassermassen oberflächlich in die Vorfluter und Flüsse abzuleiten. Dies ist als Ursache der in neuerer Zeit viel diskutierten Hochwasserproblematik zu sehen.
- c) Die Bodenwasserverhältnisse werden beeinträchtigt, welche wiederum das Pflanzenwachstum in der Umgebung negativ beeinflussen.
- d) Flächen kommen als Standorte für die Flora nicht mehr in Betracht.
- e) In der Umgebung von versiegelten Flächen verändern sich die kleinklimatischen Verhältnisse derart, dass, durch die beschleunigte Aufheizung und Abkühlung eine Klimaextreme hervorgerufene werden kann.
- f) Es findet kein Gasaustausch mehr statt.

Auf Grund der generell lebensfeindlichen Auswirkungen auf Organismen wirkt sich eine 100%ige Versiegelung äußerst wertmindernd auf den ökologischen Haushalt aus.

Biototyp 1.3 Schotterfläche, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster

Flächengröße Schotterfläche, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster

2.430 m²

Beschreibung des Biotyps:

Die Flächen stellen sich als überwiegend vegetationsfrei oder nur sehr schütter bewachsen dar. Eine ökologische Funktion liegt lediglich in ihrer Wasser- und Gasdurchlässigkeit. – Aufgrund dessen werden bezüglich der Ermittlung des Wertfaktors die Schotterflächen gegenüber den 100%ig versiegelten Flächen leicht aufgewertet (vergl. Tabelle A – Ausgangssituation des Untersuchungsraumes).

Biototyp 5.1 Brache < 5 Jahre, z.T. mit wertvollen Einzelbäumen

Flächengröße Brachen

4.439 m²

Beschreibung und Funktion des Biotyps:

Der Biototyp wird geprägt durch ein überwiegend gräserhaltiges, nur durch geringe Nutzungseinflüsse geprägtes Artenspektrum. Seine Ausprägung und die Artenzusammensetzung hängt in erster Linie ab von der Bewirtschaftungsweise und dem Alter des Bestandes. – Intensiv genutzte Rasenflächen zeichnen sich generell durch floristische Verarmung aus, die in der angewandten Nutzung (z.B. regelmäßiger Schnitt, Trittbelastungen) begründet ist. Mit fortschreitender Sukzession als Brachfläche ist – gegenüber der früheren Nutzung und Mahd - heute eine Eigenentwicklung mit Floren- und Faunenwandel erkennbar. Die verbrachten Flächen heben sich durch eine höherwüchsige und, bedingt durch das verstärkte Aufkommen unregelmäßiger Vegetationsstruktur von gepflegteren Grünflächen ab.

Eine gezielte Bestandsaufnahme der dominierenden Arten konnte aufgrund der Jahreszeit nicht durchgeführt werden, doch es ist davon auszugehen, dass hier dieselben Arten wie im benachbarten Bereich „Boelckestraße“ vorkommen. Diese sind:

Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß
Bromus inermis	Unbewehrte Trespe
Calamagrostis epigejos	Land-Reitgras
Calystegia sepium	Zaun-Winde
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Cotoneaster horizontalis	Fächer-Zwergmispel
Epilobium angustifolium	Schmalblättriges Weidenröschen
Epilobium hirsutum	Rauhaariges Weidenröschen
Lactuca serriola	Kompaß-Lattich
Lupinus polyphyllus	Vielblättrige Lupine
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Senecio erucifolius	Raukenblättriges Greiskraut
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute

Folgende bodenständige Gehölze - teils in freiwachsender Heckenform, teils in Gruppen oder als prachtvoll Solitäre – wurden vor Ort kartiert (vergleiche Plan Nr. 2: Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes):

Fagus sylvatica	Buche
Betula pendula	Hängebirke
Prunus avium	Kirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra 'Camperdown'	Ulme

Die Bedeutung von unbewirtschafteten Grünlandflächen für Wiesenvögel steht im Zusammenhang mit den artspezifischen Habitatsansprüchen und dem Nahrungsangebot (v.a. Bodentiere). In der Regel benötigen Wiesenvögel ausgedehntere (Grünland-)Areale. Besonders im Zusammenhang mit dem östlich gelegenen Flugfeld finden hier Neuntöter, Goldammer, Dorngrasmücke, Feldlerche, Kiebitz, etc. einen kleinen (Teil-)Lebensraum. Aufgrund der benachbarten Lage zu den weitläufigen Wiesenflächen des Flugfeldes ist die Bedeutung für Flora und Fauna als bedeutend zu betrachten.

Biototyp 8.1 Hecken

Flächengröße Hecken

674 m²

Beschreibung und Funktion des Biototyps:

Vorhanden sind vorwiegend freiwachsende Hecken mit größtenteils bodenständigen Baum- und Straucharten in ebener Lage. Ihr faunistischer Wert wird in starkem Maße durch das Vorhandensein von Einzelbäumen geprägt. Die bestandsprägenden Strauch- und Baumarten sind:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Buche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Aufgrund der starken Präsenz von bodenständigen Gehölzen (z.B. reine Buchenhecken in ausgeprägtem Zustand) ist eine hohe ökologische Wertigkeit gegeben. Die Gehölzreihen tragen zu den folgenden Biotopfunktionen bei:

- Blütensträucher als Nektarquelle
- Nistgelegenheiten (z.B. Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke...)
- Breites Nahrungsangebot für Vögel, bestehend aus Früchten, Samen, Insekten, etc..
- Eiablageplatz und Raupenfutterpflanzen (z.B. Schlehe und Weißdorn)
- Ansitz für Wartenjäger (z.B. Neuntöter)
- Schutz vor Witterung und Feinden
- Überwinterungsquartier (Mauswiesel, Igel...)
- Paarungshabitat für Tagfalter.

Die freiwachsenden Gehölzstreifen bilden zudem einen effektiven Wind- und Staubschutz gegen die umliegenden Bebauung. Weiterhin gliedern sie als relativ selten gewordene Teile unserer Kulturlandschaft optisch das urbane Bild und tragen durch eine üppige Durchgrünung zu seiner Strukturierung bei. Aufgrund ihrer geringen Ausdehnung und der Lage im urbanen Raum (Störung aufgrund anthropogener Nutzungen) ist der Bestand als Gehölzinsel und somit als Trittstein zwischen weiter entfernt liegenden Waldeinheiten zu beschreiben. Er kommt damit als Rückzugsgebiet für verdrängte Arten in Betracht.

Biototyp 8.2 Baumhain, Baumgruppen, Einzelbäume

Flächengröße Baumgruppen

883 m²

Redaktionelle Anmerkung:

Die Flächengrößen wurden nur dort ermittelt, wo die Bäume als „Baumhain“ auftraten. Die Einzelbäume und Baumgruppen wurden – hinsichtlich der Bilanzierung - flächenmäßig bei den „Brachen < 5 Jahre“ erfasst (s.o.).

Beschreibung und Funktion des Biotoptyps:

Baumbestände im urbanen Bereich dienen traditionell dem Schutz und der Gestaltung des besiedelten Bereiches. Sie stellen einen hohen Wert bezüglich der faunistischen und klimaökologischen Funktion dar. Die herausragende ökologische Bedeutung alter Laubbäume wird durch die Tatsache verdeutlicht, dass sie Lebensraumpotential für sehr viele spezialisierte Arten bieten. Die Besiedlung im Einzelfall wird durch das Alter und die Größe der Bäume sowie durch die naturräumlichen und klimatischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Generell lässt sich feststellen, dass ihr ökologischer Wert mit zunehmendem Alter ansteigt. Dikere Stammdurchmesser, dichtere Kronen und ein gewisser Anteil abgestorbener Äste ermöglichen eine vielfältigere Nischenbildung, welche u.a. aus tierischer und pflanzlicher Nahrungsquelle, Nistgelegenheit, Witterungsschutz Überwinterungsquartier und Sitzgelegenheiten besteht. Wichtige Eigenschaften sind:

- Blütengehölze als Nektarquelle für Insekten, besonders für Bienen
- Nist-, Rast- und Nahrungsbiotop für Vögel und Fledermäuse
- Unterschlupfmöglichkeiten für Kleinsäuger (z.B. Igel)
- Biotopverbundfunktion
- Harmonisches Begrünungselement mit einhergehender Erhöhung des Erholungswertes innerhalb des urbanen Raumes.

Folglich sind ausgewachsene einheimische Laubbäume von besonderem naturschützerischem Interesse. Folgende Großbaumarten sind im Planungsgebiet vorhanden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Buche
Betula pendula	Hängebirke
Sorbus aucuparia	Eberesche

8.5 KONFLIKTE

Aufgrund der Verdichtung des Gebietes mit Einzel- und Doppelhausbebauung ist davon auszugehen, dass Veränderungen stattfinden werden, welche neben ihren siedlungstechnischen und städtebaulichen Qualitäten auch Negativentwicklungen zur Folge haben werden. Das Eingreifen in die vorhandenen Strukturen lässt sich wie folgt beschreiben:

Bauphase

- Baulärm
 - Minderung der Wohnqualität in der unmittelbaren Nähe während der Bauarbeiten.
 - Beeinträchtigung der Erholungsfunktion in den Nahbereichen.
 - Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion empfindlicher Biotope im Nahbereich (Hecken).
- Zerstörung von noch vorhandenem, natürlichem Bodengefüge und damit einhergehend die Vernichtung von Boden als Lebensraum für Bodenlebewesen und Pflanzenstandort.

Anlage und Betrieb

- Lärmemission, maßgeblich durch vermehrten Autoverkehr
- Durch den Verlust von Grünelementen (vor allem Hecken und Baumhaine) wird das Stadtbild negativ beeinträchtigt.
- Störung der benachbarten Lebensräume, beispielsweise durch Lärm und nächtliche Beleuchtung.
- Anreicherung der Atmosphäre mit CO₂ und sonstigen Luftschadstoffen, bei gleichzeitig gesteigertem Sauerstoffverbrauch durch Kraftfahrzeuge und Heizungen.

Plan Nr. 5.3 Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes 2001 (Biotoptypen)

M 1 : 1.000

8.6 EINGRIFFSBILANZIERUNG

8.6.1 AUSGANGSZUSTAND

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Flächen- Nr. (s. Plan: Ausgangs- situation)	Code (lt. Bio- toptypen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grund- wert A (lt. Bio- toptypen- wertliste))	Ge- samt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	100 % versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege)	15.514	0	1	0	0
2	1.3	Schotter-, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	2.430	1	1	1	2.430
3	5.1	Brache < 5 Jahren	4.439	4	1,2)*	4,8	21.307
4	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldge- hölze	674	7	1	7	4.718
5	8.2	Baumhain, Baumgruppen, Einzelbäume	883	8	1	8	7.064
Gesamtflächenwert A: (Summe Spalte 8)			23.940				35.519

)* Korrekturfaktor aufgrund der Einzelbäume und Baumgruppen auf den Flächen

8.6.2 ZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES GEM. DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 01-77 „IM FLIEGERHORST“

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“							
Flächen-Nr. s. Planzustand gem. Festsetzungen d. Bebauungsplans	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert (lt. Biotoptypenliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
Verkehrsflächen			2.301				
Öffentlicher + privater Straßenraum			2.301				
1	1.1	Allgemeine Verkehrsflächen (teils öffentlich, teils privat)	2.301	0	1	0	0
Summe 1				0			
WA (Allgemeines Wohngebiet) (GRZ 0,4)			20.650				
2	1.1	Gebäude, Terrassen, Zuwegungen (max. Versiegelung = 0,4)	7.956	0	1	0	0
3	4.1	Freianlagen (Gärten) strukturarm z.T. mit bestehenden Bäumen und Sträuchern	11.934	2	1	2	23.868
4	8.1	Vorhandene Bäume (Bestandsschutz gem. § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB)	760	8	1	8	6.080
Summe 2				29.948			
Öffentliche Grünfläche			989				
5	4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker (Kinderspielplatz) z.T. mit bestehenden Großbäumen	989	3	1	3	2.967
Summe 3				2.967			
Bilanz (Summe 1 - 3):			23.940	32.915			

8.7 ERLÄUTERUNG DES KOMPENSATIONS- FLÄCHENUMFANGES

Der Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (= Planung) weist einen Gesamtflächenwert („B“) von insgesamt 32.915 Punkten auf. Demgegenüber steht der Gesamtflächenwert des Bestandes („A“) mit 35.519 Punkten.

Berechnung des Kompensationsflächenbedarfes:

C. Gesamtbilanz:	Gesamtflächenwert A (in Wertpunkten)	+	35.519
	abzüglich der Gesamtflächenwert B (in Wertpunkten)	-	32.915
	Kompensationsbedarf (in Wertpunkten)	+	2.604

Die entstandene Differenz zwischen dem zu bewertenden Ausgangszustand (Ist-Zustand) und der zukünftigen Situation (Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“) begründet sich in erster Linie in der Tatsache, dass der geplanten Bebauung wertvolle Grünstrukturen zum Opfer fallen werden. Demgegenüber besteht nur eingeschränkt Raum für den verbindlichen Schutz von Gehölzen aufgrund von Festsetzungen bzw. die Planung von Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet selbst. Ein weiterer Grund für die Differenz erklärt sich aus der Tatsache, dass die geplanten Maßnahmen aufgrund der Wohnbaugrundstücke mit strukturarmen Gärten in ihrer Wertigkeit nur eingeschränkt angerechnet werden können (vergleiche niedrige Einstufungen in der Tabelle B „Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“).

Bezüglich der Berechnung der Wertigkeit der erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen (hier: Kompensation des Eingriffes an anderer Stelle, die mit dem geplanten Gebiet in räumlichem Zusammenhang steht) wird davon ausgegangen, dass als Maßnahme der Biotoptyp „Intensivrasen“ in der Peripherie des Flugfeldes (Grundwert: 2) in eine Aufforstungsfläche (Grundwert 6) umgewandelt werden kann (vergl. Kap. 8.9). Dementsprechend ist bezüglich einer Wertsteigerung der Faktor 0,25 anzusetzen. Es ergibt sich die folgende Rechnung:

Punktdefizit gemäß Bilanzierung	Umrechnungsfaktor (x)	Kompensationsflächenbedarf in m ²
2.604	0,25	– 651 m²

Der Eingriff in das Landschaftsbild wurde in der Gesamtbilanzierung der Kompensation nicht berücksichtigt, da die vorgesehene Bebauung dem Ist-Zustand gleichbedeutend bzw. in ihrer Wertigkeit fast als übergeordnet gewertet werden kann. Kraft der Minderungsmaßnahmen wird gleichzeitig auch eine Abschirmung und somit Aufwertung der Stadtlandschaft unterstützt und gefördert.

Die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als textliche Festsetzung in die Plandarstellung unter dem Punkt 2 „Grünordnerische Festsetzungen“ behandelt.

8.8 MAßNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DER EINGRIFFSINTENSITÄT

Die genannten negativen Auswirkungen lassen sich bei Realisierung der Planung mindern, wenn die nachfolgend vorgestellten Vorschläge zum schonungsvollen Umgang mit Natur- und Landschaftspotentialen berücksichtigt werden.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsintensität	Minderung bezüglich des	
	Naturhaus-haltes	Land-schafts-bildes
1. Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Ausnahmen: Zufahrten, Stellplätze und Wege.	(✓)	✓
2. Die Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur als lebende Hecken mit standortgerechten Gehölzen (Qualität: Str., 2x verpflanzt, 60 - 100 erstellt werden, welche durch nicht sichtbare Drahtzäune verstärkt werden dürfen. Eine Höhe von 1,00 m darf insgesamt nicht überschritten werden.		✓
3. Je begonnene 500 m ² Grundstücksfläche ist wahlweise ein mittel- bzw. großstämmiger standortgerechter, einheimischer Obstbaum alter Sorten oder ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.	✓	✓

Vorschlagslisten Äpfel Kirschen Birnen Biesterfelder Renette Altenburger Melonenkirsche Bunte Julibirne Boikenapfel Bernhards Nette Großer Katzenkopf Boskoop Büttner Rote Knorpel Grüne Jagdbirne Danziger Kantapfel Fromm´s schw. Herz Pastorenbirne Dülmener Rosenapfel Große Prinzessin Prinzessin Marianne Graue Herbstrenette Große schw. Knorpel Goldparmäne Napoleonkirsche Gravensteiner Schneiders späte Knorpel Herberts Renette Schubacks Schwarze Jacob Lebel Weiße Spanische Laubbäume Kaiser Wilhelm Witzenhausener Frühe Eberesche Landsberger Renette Espe Lippische Goldparmäne Feldahorn Roter Bellefleur Gemeine Esche Roter Eiserapfel Rotdorn (Hochstamm)		
Begründung zum B-plan Nr. 01-77 "Im Fliegerhorst", Stadt Detmold Schöner aus Nordhausen Salweide Schöner aus Wiedenbrück		- 23 -

4. Hochstämmige Laubbäume des Bestandes sind – soweit sie nicht in den überbaubaren Grundstücksflächen liegen – zu erhalten und zu pflegen. (Die Baumschutzsatzung der Stadt Detmold wurde als „Hinweis“ unter Punkt 4.2.2 in das Planwerk integriert.)	✓	✓
5. Die vegetationstechnisch durchzuführenden Maßnahmen sollen entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen) erfolgen.	✓	✓

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsintensität (Fortsetzung)	Minderung bezüglich des	
	Natur- haus- haltes	Land- schafts- bildes
6. Hinsichtlich einer Verwertung des Niederschlagswassers, z.B. von den Dachflächen sollen zur Regenrückhaltung Zisternen angelegt und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung, etc.) kombiniert werden. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit dem städtischen Regenwasserkanal zu verbinden. – Diese Anregung wurde als Hinweis unter Punkt 4.3 in das Planwerk integriert.	✓	
7. Befestigte Flächen, z.B. Stellplätze, Wege und Zufahrten in den öffentlichen sowie in den privaten Bereichen sollten zwecks Niederschlagsabfluss mit versickerungsfähigen Materialien (Pflaster mit Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen, Aqua-Dränpfaster, o.ä.) ausgestattet werden. – Diese Anregung wurde als Hinweis unter Punkt 4.4 in das Planwerk integriert.	✓	

Die **Minderungsmaßnahmen** fließen nicht in die Bilanzierung der Eingriffs-Ausgleichsberechnung ein. !!!

8.9 AUSGLEICHSMASSENNAHMEN

Ausgleichsmaßnahme I

→ Aufforstungen von Wald im Bereich des Flugfeldes

Lage: Im westlichen Bereich des Flugfeldes, unmittelbar benachbart zur britischen Grundschule (Gemarkung Detmold, Flur 14, Flurstück 4 oder 15) sollen ca. 651 m² Wald mitsamt Waldrandgehölzen und Säumen angepflanzt werden. Die Fläche ergänzt die Aufforstungs- bzw. Ausgleichsfläche, die für den Bebauungsplan Nr. 01-70-A „Bau- und Gartenmarkt Hohenloh“ festgesetzt wurde. – Für die Fläche wurde bereits im Sommer 1999 ein Erstaufforstungsantrag gestellt.

Verantwortlicher f. d. Maßnahme: Grundsätzlich ist der Eigentümer bzw. Käufer des jeweiligen Grundstückes bzw. sind die Nutzungsberechtigten verpflichtet Kompensationsmaßnahmen auszuführen. Diese Pflicht wird im vorliegenden Fall jedoch von der Bundesrepublik Deutschland, stellvertretend durch das Bundesforstamt Senne übernommen.

Beschreibung: Die Waldpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern stellt eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und ihre visuellen Bereicherung dar. – Aufgrund der Kompensation werden vorwiegend intensive Rasenflächen zu einer Wald- und Heckenlandschaft gewandelt.

Die Pflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern soll mit einem pyramidalen Aufbau erfolgen. Morphologie und Ausgestaltung zielen auf eine Größenabstufung und auf eine horizontale Strukturierung der bestandsbildenden Arten hin, welche einen lebendigen Aufbau des Gehölzbestandes zur Folge haben. Zu beiden Seiten hin sollen die Pflanzungen durch einen mindestens 1,00 m breiten, buchtenreichen Wiesenraum abgeschlossen werden.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt unter Aufsicht des Bundesforstamtes Senne. Aus diesem Grund wird die Maßnahme hier nicht näher beschrieben und geplant. Auch die exakte Lage der Maßnahme wird in Verbindung mit Kompensationsmaßnahmen anderer Eingriffe in Natur und Landschaft realisiert werden. Aus diesem Grund wird das für Aufforstungsmaßnahmen zur Verfügung stehende Gelände lediglich in einer Übersichtskarte (M 1 : 5.000) grob dargestellt.

Artenauswahl: Legt das Bundesforstamt Senne fest

Vorgeschlagene Liste für Bäume:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix caprea	Salweide

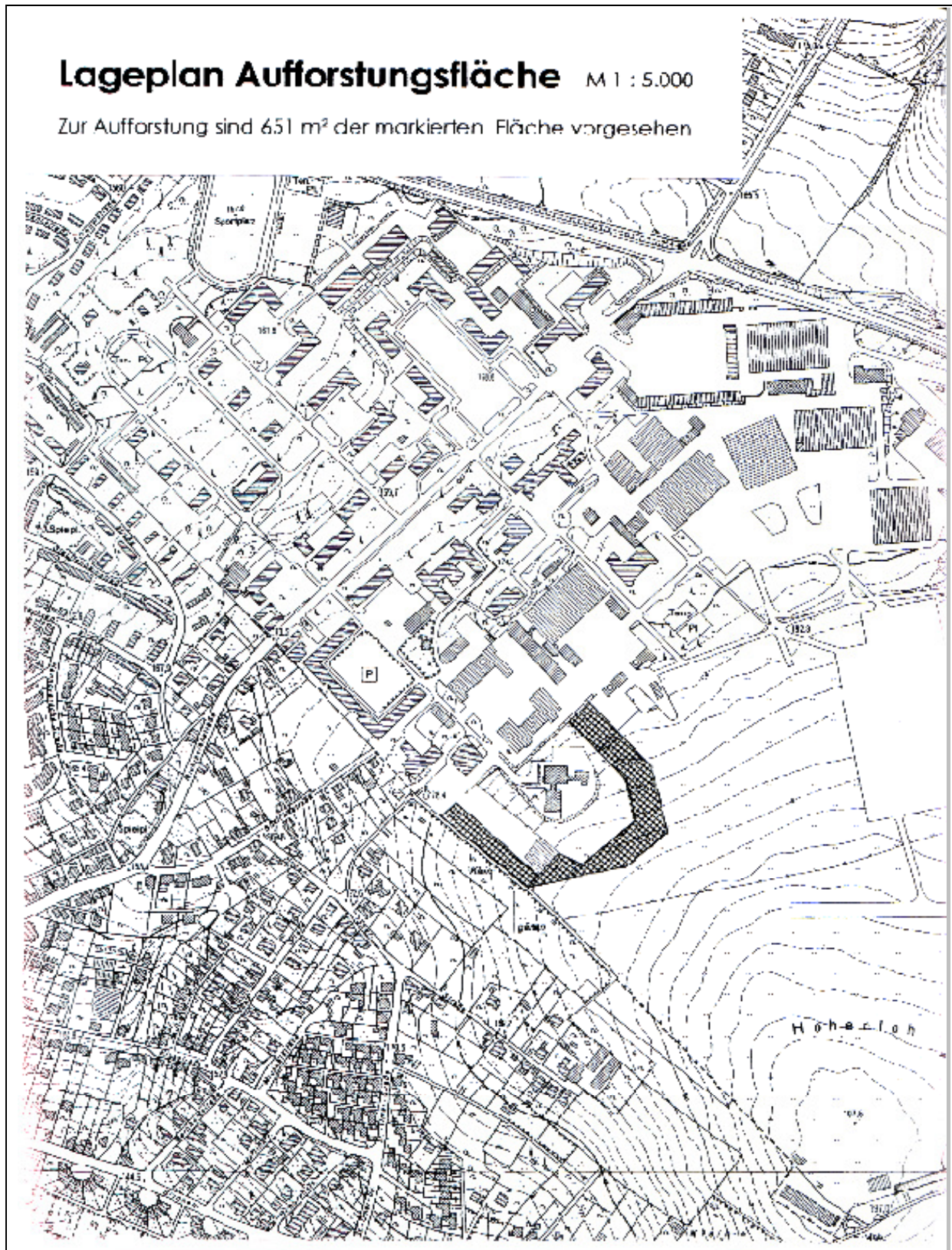
Vorgeschlagene Liste für Sträucher:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzenqualitäten: Jungpflanzen (Bäume und Sträucher): Mindestqualität je nach Art: 60/80 bzw. 80/100
Großbäume: Mindestqualität: 100/150

Funktion:

- Blütengehölze als Nektarquelle für Insekten
- Nist- und Nahrungsbiotop für Vögel
- Unterschlupfmöglichkeiten für Kleinsäuger
- Biotopverbundfunktion



Plan Nr. 5.4 Übersichtskarte Ausgleichsmaßnahme
 (Die Ausgleichsfläche ergänzt die Aufforstung, die für den Bebauungsplan Nr. 01-70-A „Bau- und Gartenmarkt Hohenlohe“ vorgesehen ist. Eine exakte Einordnung innerhalb der im Plan markierten Fläche wird durch das Bundesforstamt Senne festgelegt.)

9. UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB UND DIE UVP

Gemäß der im Sommer 2001 in Kraft getretenen BauGB-Novelle muss gemäß dem neu formulierten § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt werden - welcher Teil der Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB ist - sofern nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine solche durchzuführen ist. - Der Anspruch eines Umweltberichtes wird bezüglich der Bauleitplanung der Stadt Detmold obligatorisch erfüllt.

Der Inhalt des Umweltberichtes gem. § 2a Abs. 1-3 BauGB enthält drei wesentliche Teile. Diese sind *einerseits* im Sinne eines Mindestkatalogs die Angaben, die in jedem Fall zu machen sind. Sie betreffen gemäß:

- Abs. 1 Nr. 1 Angaben zum Vorhaben, Standort, Bedarf an Grund und Boden
- Abs. 1 Nr. 2 Angaben zur Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie zur Bevölkerung in diesem Bereich
- Abs. 1 Nr. 3 Angaben zu den Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Abs. 1 Nr. 4 Angaben zu den zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und
- Abs. 1 Nr. 5 Angaben zu den wichtigsten anderweitigen Lösungsmöglichkeiten sowie den wesentlichen Auswahlgründen.

Diese Pflichtbeschreibungen sind *zweitens* gem. § 2 a Abs. 2 BauGB um bestimmte Angaben zu ergänzen, die dann zu machen sind, wenn sie für eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art der Festsetzungen für das Vorhaben und entsprechend dem Planungsstand erforderlich sind. Dies ist im vorliegenden Projekt nicht der Fall, da eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Der dritte Komplex eines jeden Umweltberichtes besteht gem. § 2a Abs.3 in einer allgemein verständlichen Zusammenfassung der Angaben.

9.1 DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht in den Anwendungsbereich der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ fällt (vergl. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Punkt 18.7).

Die o.g. Anlage 1 Punkt 18.7 legt fest, dass wenn der Bau eines städtebaulichen Projektes eine sonstige bauliche Anlagen vorsieht (hier ein Wohnbaugebiet) für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird und für die gemäß des § 19(2) BauNVO eine zulässige Grundfläche von insgesamt 100.000 m² oder mehr ausgewiesen wird, es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich weder um ein Vorhaben im bisherigen Außenbereich der Stadt Detmold noch wird eine zu überbauende Grundfläche von insgesamt mehr als 100.000 m² überschritten (Größe des Geltungsbereiches: 2,39 ha).

Eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“, welche nach derselben Anlage (s.o.) bei einer Grundfläche größer 20.000 m² durchgeführt werden müsste, ist ebenfalls nicht erforderlich, da maximal ca. 10.257 m² (größtenteils versiegelte) Grundfläche zur Versiegelung in Anspruch genommen werden.

Der § 3b (2) UVPg regelt sogenannte kumulierende Vorhaben. Dementsprechend entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht, wenn mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden und in einem engen (räumlichen) Zusammenhang stehen und wenn sie einem vergleichbaren Zweck dienen.

Werden die maximal zu versiegelnden Flächen der im räumlichen Zusammenhang liegenden Bebauungspläne Nr. 01-72 „Boelckestraße“ und Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“ addiert, so ergibt sich die überschlägig die folgende Rechnung:

Bebauungsplan Nr. 01-72 „Boelckestraße“: (berücksichtigt wird nur die Restfläche)	ca. 3.831 m ² für Straßenbau (auf Restfläche) <u>ca. 4.065 m²</u> versiegelte Fläche im WA (0,4) ca. 7.896 m ² 7.896 m ²
Bebauungsplan Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“:	ca. 2.301 m ² für Straßenbau <u>ca. 7.956 m²</u> versiegelte Fläche im WA (0,4) ca. 10.257 m ² = 10.257 m ²
Zu versiegelnde Grundfläche in beiden B-Plan-Bereichen	= 18.153 m²

Da der Wert < 20.000 m² liegt, ist dementsprechend weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3 UVPG zu erstellen.

9.2 DER UMWELTBERICHT (GEM. § 2A BAUGB)

9.2.1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS (GEM. § 2A ABS.1 NR. 1 BAUGB)

In diesem Kapitel werden gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Festsetzungen für das Vorhaben mit Angabe über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden beschrieben.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01-77 „Im Fliegerhorst“ ist ein zu allen Seiten durch Bebauung eingefasster Bereich. Das Gelände ist eine leicht nach Nordwesten exponierte, ca. 2,5 ha große Fläche. Weitere Angaben zum Standort und den Planungsabsichten sind bereits in den Kapiteln 6 (Situationsbeschreibung) und 7 (Belange des Städtebaus) beschrieben.

Vor Baubeginn war das Gelände zu knapp 65 % versiegelt. Nach Abschluss der Bauphase wird die Versiegelung insgesamt nur rd. 43 % betragen. Die ehemals versiegelten Flächen und die neu zu versiegelnden Flächen sind dabei nicht kongruent. Folglich wird trotz massiver Entsiegelungsmaßnahmen ein Flächenanteil noch funktionsfähigen Bodens verloren gehen. Grundsätzlich ist dabei festzustellen, dass die geplanten Baumassnahmen einen anthropogen, bereits massiv vorbelasteten Bodenkörper in seinem ökosystemaren Wert nur teilweise verschlechtern wird.

9.2.2 STANDORTBESCHREIBUNG (GEM. § 2A ABS.1 NR. 2 BAUGB)

In diesem Kapitel wird gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens gegeben. Dies findet unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes sowie Angaben zur Bevölkerung in diesem Bereich statt.

Beschreibung der Umwelt

Die Beschreibung der Themenbereiche Geographie und Naturraum, Geologie, Boden, Wasser, Klima und die potentielle natürliche Vegetation wurde bereits im Kapitel 8 (Grünordnung) beschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-77 unterliegt keiner landschaftlichen oder naturschutzrechtlichen Unterschutzstellung.

Die Hecken- und Gehölzstruktur mit größtenteils bodenständigen Gehölzen werden z.T. als schützenswert eingestuft. Mit Realisierung der Planung können Teile dieser Potentiale gesichert werden, jedoch sind maßgebliche Beeinträchtigungen der geschützten Objekte zu erwarten. Sachgüter sind nicht vorhanden.

Störungsempfindliche Bereiche im näheren Umfeld sind aufgrund der bestehenden und geplanten Wohngebiete im Bereich Boelckestraße gegeben, potentielle Wohn- und Mischgebiete sind in der nördlichen und westlichen Nachbarschaft ebenfalls in der Planung.

Weiterhin stehen die Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zum großen Teil unter Denkmalschutz. Denkmalpflegerische Belange werden jedoch aufgrund der baulichen und betrieblichen Aktivitäten kaum berührt, da ein Grossteil der Bausubstanz, darunter auch denkmalgeschützte Gebäude abgerissen werden soll.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Mit der Verwirklichung der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“ wird für die Stadt Detmold ein zentrumsnahes Wohngebiet in hoher städtebaulicher und funktionaler Qualität erschlossen. Bezüglich der Versorgung mit zentral gelegenen Bauflächen für Eigenheime wird eine Aufwertung und Erweiterung des innerstädtischen Angebotes geschaffen. Gegenüber dem Bestandes kann von einer positiven Entwicklung im Sinne der städtebaulichen Ordnung und des Versorgungsfaktors Wohnraum ausgegangen werden.

Auswirkungen auf Infrastruktur und Verkehr

Der Standort ist aufgrund seiner verkehrlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Wohngebietes grundsätzlich sehr gut geeignet. Einerseits besteht durch die Nähe zur Innenstadt die Möglichkeit, Waren des täglichen Bedarf mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln – z.B. auf dem Fußweg, per Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln - zu erreichen. Andererseits stellt die unmittelbare Nähe zur nördlichen Stadtumfahrung (Nordring) eine optimale Anbindung an den überregionalen Verkehr dar.

Das Vorhaben macht aufgrund der Verdichtung des Gebietes und in Zusammenhang mit den in der Nachbarschaft geplanten Wohn- und Mischgebieten insgesamt eine Erweiterung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur erforderlich. Das Erschließungskonzept sieht vor, den Ziel- und Quellverkehr zur Anbindung des Wohngebietes über die Richthofenstraße bzw. über die „Robert-Kronfeld-Straße“ abzuwickeln. Diese beiden Straßen wurden hinsichtlich der gesamten Umnutzung des Konversionsgebietes für einen Ausbau vorgesehen.

9.2.3 STANDORTALTERNATIVEN (GEM. § 2A ABS.1 NR. 5 BAUGB)

In diesem Kapitel werden gem. § 2a Abs. 5 Nr. 5 BauGB anderweitige Lösungsmöglichkeiten diskutiert. Weiterhin werden die wesentlichen Auswahlkriterien im Hinblick auf die Umweltauswirkungen für das Vorhaben erläutert.

Das Baugebiet entsteht aus der Situation heraus, dass die Fläche der ehemaligen Militärliegenschaft einer veränderten städtebaulichen Ordnung zugeführt werden soll. Folglich bestehen keine Alternativen zum Standort für dieses Baugebiet.

Aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes ist es durchaus zweckmäßiger, die belasteten und versiegelten Flächen des früheren Militärstandortes städtebaulich zu entwickeln, als Baugebiete im Übergangsbereich zur freien Landschaft entstehen zu lassen.

9.2.4 AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELT

(GEM. § 2A ABS.1 NR. 4 BAUGB)

In diesem Kapitel werden gem. § 2a Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu erwartende erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen beschrieben.

Arten und Biotope

Die Biotope im Untersuchungsraum können hinsichtlich des Bestandes zwar als kleinflächig, jedoch als relativ hochwertig eingestuft werden.

Bezüglich der Planung wurden die sich potentiell entwickelnden und zu erhaltenden Biotope ermittelt. Grundsätzlich ist dabei festzustellen, dass mit der Realisierung des geplanten Bau-

gebietes die vorhandenen Grünpotentiale zum großen Teil beseitigt werden müssen, dass es jedoch bezüglich der Gesamtbewertung nur geringfügig zu Einbußen kommen wird. Bei dieser theoretischen Betrachtungsweise ist zu bemerken, dass die geplanten Biotopstrukturen eine Reihe von Jahren benötigen, um ihren tatsächlichen Biotopwert zu erlangen. Grundsätzlich ist von einer temporären Beeinträchtigung auszugehen. Die Erhebung faunistischer Daten wurde nur peripher und nicht im Speziellen in die Betrachtungen einbezogen.

Boden

Die Versiegelung des Bodens wird nach Fertigstellung des geplanten Baugebietes eine kleinere Fläche in Anspruch nehmen, als es zur Zeit der militärischen Nutzung der Fall gewesen ist (Verhältnis 65 % im Bestand zu 43 % nach Durchführung der Maßnahme - vergleiche Kap. 9.2.1). Demnach wird grundsätzlich eine Aufwertung stattfinden. Die ehemals höher versiegelten Flächen und die neu zu versiegelnden Flächen sind jedoch nicht deckungsgleich. Somit wird ein hier nicht errechneter Flächenanteil noch funktionsfähigen Bodens verloren gehen. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass die Böden in ihrer Wertigkeit bereits vorbelastet sind, auch wenn im Bereich des hier vorliegenden Geltungsbereiches keine Altlasten gefunden wurden.

Wasserhaushalt

Für eine fachliche Bewertung muss das Anreicherungspotential bezüglich des Grundwassers aus dem Ist-Zustand dem Zustand nach Beendigung der Baumaßnahmen gegenübergestellt werden.

Aufgrund der oben erwähnten Entsiegelungsmaßnahmen wird für den Bestand eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung festgestellt, während dem Zustand nach Beendigung der Baumaßnahme eine höhere Bedeutung für die Grundwasserbildung zugesprochen werden kann.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Klima

Infolge von Versiegelungen und Fahrzeugemissionen handelt es sich im Bestand sowie in der Planung um einen Bereich, in dem Schäden bezüglich der klimatischen Ausgleichsfunktion vorhanden sind bzw. entstehen werden. Da einerseits entsiegelnde Maßnahmen stattfinden werden, andererseits vermehrte Emissionen aufgrund von Fahrzeugverkehr und Heizkraftwirkungen auftreten werden, ist für das Schutzgut Klima mit geringfügig negativeren Auswirkungen zu rechnen, als sie bisher vorhanden waren.

Aufgrund der umliegenden, klimatisch ausgleichend wirkenden Flächen - z.B. das Flugfeld im östlichen Bereich - ist davon auszugehen, dass das Untersuchungsgebiet insgesamt - in Bestand wie in der Planung - als klimatisch neutral eingestuft werden kann.

Landschaftsbild

Die Durchführung der Maßnahme verursacht hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung einerseits grundlegende und maßgebliche Veränderungen. Andererseits kann von Beeinträchtigungen nicht gesprochen werden, da mit der städtebaulichen Umgestaltung des gesamten Geländes Hohenloh der positive Aspekt eintritt, dass die Flächen der Allgemeinheit grundsätzlich wieder zugänglich gemacht wurden.

Trotz der maßgeblichen Veränderungen in dem Gebiet weist die Bewertung zwischen dem Ist-Zustand und der Planung nur eine minimale Differenz auf. Grundsätzlich ist aufgrund der erneuten Zugänglichkeit von einer positiven Veränderung bezüglich seiner landschaftlich-städtebaulichen Situation des Geltungsbereiches auszugehen.

Mensch

Beim Schutzgut „Mensch“ steht die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden im Vordergrund der Betrachtung. Beeinflussungen oder Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter wie des Wassers, der Luft, des Bodens oder der Landschaft können direkt oder mittelbar Konsequenzen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen haben. In ganz besonderem Maße ist die Lärmbelastung in urbanen Zusammenhängen relevant, die demzufolge den wesentlichen Wertmaßstab bildet.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist für den Planfall davon auszugehen, dass der Lärmpegel aufgrund des entstehenden Ziel- und Quellverkehrs steigen wird. In erster Linie werden auf-

grund der Frequentierung durch private Pkw's in dem Gebiet Lärm und Geruchsquellen entstehen.

Hinsichtlich des benachbarten Art-Kite-Museums werden aufgrund der stattfindenden kulturellen Veranstaltungen, die teilweise auch im Außenbereich stattfinden, zeitweise erhebliche Lärmspitzen auftreten.

Kritisch einzuschätzen sind gemäss Schalltechnischen Gutachten der Fa. AKUS (2002) die „Seltenen Ereignisse, z.B. große Feste. Bei diesen werden aufgrund der an der Plangebietsgrenze abgestellten Mitarbeiter-PKW die zulässigen Geräusch-Belastungen im Plangebiet vor allem während der Ruhezeiten u 8 dB(A) überschritten. - Da es sich hier jedoch um sogenannte seltene Ereignisse handelt ist eine Überschreitung des Richtwertes um 8 dB(A) ausnahmsweise zulässig.

9.2.5 MÖGLICHE UMWELTSCHÜTZENDE MASSNAHMEN

(GEM. § 2A ABS.1 NR. 3 BAUGB)

In diesem Kapitel werden gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB neben nachteiligen Auswirkungen Maßnahmen beschrieben, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. vermindert werden sollen.

Arten und Biotope

Zur Vermeidung von Eingriffen an den vorhandenen Biotopstrukturen (Baumgruppen, Einzelbäume) sowie zum Schutz der zu erstellenden Grünflächen sollen die vegetationstechnisch durchzuführenden Maßnahmen entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen) erfolgen.

Zur Minderung des Eingriffes wurde im Bebauungsplan vorgeschlagen, in den Gartenbereichen die Anwendung von Pestiziden und chemischen Düngemitteln auszuschließen.

Um einen Schutz vorhandener Gehölze zu gewährleisten wurde im Punkt 3 „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ der Plandarstellung auf die Baumschutzsatzung der Stadt Detmold Bezug genommen. Um ausgewählten Arten und Biotopen einen konkreten Schutz zu gewährleisten wurden einzelne Gehölzexemplare gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB unter Schutz gestellt.

Boden

Das Einbringen schädlicher Substrate, z.B. das Einsickern von Abwässern in den Boden ist zu verhindern.

Bei den Baumassnahmen kann das Aufschließen weiterer Kontaminationsbereiche nicht sicher ausgeschlossen werden. Im Falle von Kontaminationsfunden müssen diese in Abhängigkeit von der Art sowie dem Kontaminationsgrad nach abfallrechtlichen Bestimmungen gelagert, entsorgt bzw. behandelt werden. Zudem ist der Kampfmittelverdacht zu prüfen, auch wenn bisherige Recherchen keine Anhaltspunkte für einen Verdacht geliefert haben.

Wasser

Der Niederschlagsabfluss von befestigten Flächen ist zu minimieren. Stellplätze, Wege und Zufahrten im privaten Bereich können mit versickerungsfähigen Materialien (Pflaster mit Fuganteil, Rasensteine, Schotterrasen, Aquadränpflaster, o.ä.) ausgestattet werden.

Klima

Zu den klimaregulierenden Maßnahmen zählen in erster Linie die Wiederherstellung einer klimarelevanten Oberflächengestalt aufgrund von Entsiegelungen und die Schaffung lufthygienisch und bioklimatisch fördernder Strukturen. So werden die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt. Je begonnenen 500 m² Grundstücksfläche ist wahlweise ein mittel- bzw. großstämmiger Obstbaum standortgerechter, einheimischer und alter Sorten oder ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Landschaftsbild

Zur Vermeidung und zur Minimierung von Umweltauswirkungen ist die Schonung von prägenden Landschaftselementen von Bedeutung. Folglich sind hochstämmige Laubbäume des Bestandes - soweit sie nicht in den überbaubaren Grundstücksflächen liegen - dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Weiterhin ist – wie im Punkt Klima bereits vermerkt - je begonnenen 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen.

Mensch

Alle in den vorangegangenen Punkten gegebenen Optimierungsvorschläge gelten gleichermaßen zur Bewahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen. Zur Minderung der durch Lärm verursachten Einwirkungen wird für die Bauphase die Empfehlung gegeben, im Rahmen der Baumaßnahmen auf eine Einhaltung der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ (AVV) zu achten.

Während abendlicher Veranstaltungen des Art-Kite-Museums wäre die Einhaltung des WA-Richtwertes *nachts* möglich, wenn die Mitarbeiter ihre Fahrzeuge nicht auf dem derzeitigen Mitarbeiterparkplatz direkt am Plangebietsrand sondern an anderer Stelle abstellen. Damit entfällt das Entlangfahren an der Plangebietsgrenze.

10. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

10.1 MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

Das Gebiet ist über die Robert-Kronfeld-Straße (ehemals genannt: „Im Fliegerhorst“) erschlossen, welche im Zuge der Strukturveränderungen im Bereich Hohenloh auf eine Straßenbreite von 9,50 m ausgebaut werden soll. Die Straße Robert-Kronfeld-Straße stellt über die Richthofenstraße eine Verbindung zum Nordring bzw. in das Stadtzentrum dar. Der Nordring wiederum stellt eine Verbindung zu überregionalen Verkehrsachsen dar, was das Plangebiet aus verkehrstechnischer Sicht optimal an den Großraum anbindet.

Die „Planstraße A“ welche das Innere des Geltungsbereiches erschließt, stellt als Ringstraße die Anbindung an die Robert-Kronfeld-Straße (ehemals genannt: „Im Fliegerhorst“) dar. Für die „Planstraße A“ ist eine Breite von 6 m vorgesehen. Diese Breite ermöglicht einerseits ein Befahren durch doppelachsige Fahrzeuge (Müllfahrzeuge, Lkw's), macht jedoch durch aufgrund der Enge ein Befahren relativ unattraktiv. Mit dieser Maßnahme soll in erster Linie eine Begrenzung des Verkehrs im Inneren des Baugebietes erreicht werden.

Die Erschließung für die rückwärtig der Planstraße A liegenden Grundstücke wurde durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Grundstücksanlieger festgelegt.

10.2 RUHENDER VERKEHR

Der ruhende Verkehr wird in erster Linie auf den privaten Grundstücksflächen organisiert. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Straßenendausbaus keine Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum angelegt werden.

10.3 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Der Öffentliche Personennahverkehr ist aufgrund der Nähe zur Kernstadt in dem ehemaligen Konversionsgebiet sehr gut organisiert. Entlang der Richthofenstraße befindet sich die ÖPNV-Haltestelle „Art-Kite-Museum“, von der aus eine gute Verbindung in die Innenstadt, und damit zu anderen Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (z.B. Bahnhof) gegeben ist.

10.4 RAD- UND FUSSVERKEHR

Die Robert-Kronfeld-Straße (ehemals genannt: „Im Fliegerhorst“) ist aufgrund ihrer konzipierten Breite für einen beidseitigen Gehweg ausgelegt. Die Planstraße A mit einer Breite von 6,00 m ist für einen einseitigen Gehweg konzipiert.

Die Richthofenstraße wird durchgängig beidseitig von einem jeweils 2,75 m breiten Fußweg begleitet, welcher als Hochbord ausgebildet in Richtung Nordring sowie in Richtung Innenstadt führt. Von ihr aus führt auch eine fußläufige Anbindung zu den östlich gelegenen Kleingärten und zu dem ehemaligen Flugfeld, folglich in die freie Landschaft. Dieser Weg kann auch von Radfahrern genutzt werden. Darüber hinaus steht den Radfahrern im gesamten Gebiet Hohenloh lediglich der Straßenraum zur Verfügung.

11. VER- UND ENTSORGUNG

11.1 WASSER-, GAS-, STROM- UND WÄRMEVERSORGUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-77 „Im Fliegerhorst“ ist bezüglich aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen an das übrige Stadtgebiet Detmolds angebunden.

• **Wasser und Löschwasser**

Der Geltungsbereich des Plangebietes kann durch den Ausbau des vorhandenen Wasserleitungsnetzes mit Wasser versorgt werden. Die **Wasserversorgung** wurde nach Aufgabe der militärischen Nutzung von den Stadtwerken der Stadt Detmold übernommen. Die Ermittlung des Löschwasserbedarfs soll auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. erfolgen.

Die Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** ist grundsätzlich eine kommunale Aufgabe. Im Rahmen dieser Pflicht wird eine ausreichende Wassermenge mit Erweiterung des vorhandenen Löschwassernetzes zur Verfügung gestellt.

Da die Kosten für die Löschwasserversorgung durch den Investor getätigt werden sollen, wird diese Frage dementsprechend im Erschließungsvertrag geregelt werden. Die Ermittlung des Löschwasserbedarfs wird auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. erfolgen.

- **Gasversorgung**

Das Netz für die Gasversorgung wurde in den Jahren 1987/88 für das gesamte Gebiet erneuert und kann weiterbetrieben werden. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung wurde das Netz von den Stadtwerken übernommen.

- **Stromversorgung**

Das Stromnetz wurde durch die Stadtwerke Detmold übernommen. Die vorhandenen Leitungen müssen jedoch z.T. erneuert werden, da sie nicht den Deutschen Normen entsprechen.

Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine örtliche Einweisung der ausführenden Firmen in die genaue Lage der unterirdischen Stromversorgungsanlagen erforderlich. Zu den unter Spannung stehenden Leitungen ist die Einhaltung von Mindestabständen erforderlich. Hierbei sind die jeweils geltenden Vorschriften und Bestimmungen insbesondere die VDE-Bestimmung 0105, die UVV-VBG 4 „Elektrische Anlagen“ und die UVV-VBG 37 „Bauarbeiten beim Einsatz von Baumaschinen sowie bei Aufschüttungen und Lagerung von Erdmassen“ zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Schutzbereich der Leitungen muss mit dem Versorgungsträger auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorgenommen werden.

- **Telekommunikation:**

Die geplanten Baugrundstücke werden an das allgemein vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen den zuständigen Telekom-Niederlassungen

Deutschen Telekom AG
Braunenbrucher Weg 18
32758 Detmold
Tel. :05231/73-66

Deutschen Telekom AG,
Niederlassung Oldenburg
Ressort Bezirksbüro Netze 30 Detmold
Rathenastr. 28
33102 Paderborn
Tel. :05251/303-3507

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Wärmeversorgung:**

Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht vorgesehen.

11.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Da nach Untersuchungen durch die Stadt Detmold festgestellt wurde, dass das vorhandene Mischwassernetz des ehemaligen Fliegerhorstes sich nicht nur in einem schlechten baulichen Zustand befindet, sondern bei weitem nicht den heutigen Anforderungen an eine geordnete Abwasserbeseitigung entspricht, wurde das Gebiet abwassertechnisch komplett überplant. Der Planung wurde am 04.04.2000 von der Bezirksregierung zugestimmt.

Das Abwasser wird zukünftig durch eine Trennkanalisation für Schmutz- und Niederschlagswasser entsorgt. Die zukünftigen öffentlichen Entwässerungskanäle werden im Verlauf der Erschließungsstraßen verlegt.

11.2.1 SCHMUTZWASSER

Das Schmutzwasser wird über ein vorhandenes innerstädtisches Netz der Zentralkläranlage zugeleitet.

11.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Rahmen eines Gutachtens für die Gefährdungsabschätzung der Kontaminationsverdachtsflächen wurden die anstehenden Böden umfangreich 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 wird das Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt und nach Vorschaltung von Regenwasserrückhaltungen in den Bachlauf der Sylbecke eingeleitet. Die Ableitung des gedrosselten Wassers erfolgt in offenen Gräben zur Sylbecke.

Trotz unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist der natürliche Wasserhaushalt und -kreislauf zu schützen und die durch die Bebauung verursachten Eingriffe zu minimieren. Dieses Ziel kann durch vor Ort vorgenommene kleinere Retentionsmaßnahmen, versickerungsg geeignete 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 Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) kombiniert werden. Die Anlage muss aus überschwemmungstechnischen Gründen über einen Notüberlauf mit dem städtischen Regenwasserkanal verbunden sein.

Entsprechende Hinweise wurden in der Plandarstellung des Bebauungsplanes unter dem Punkt 4 aufgeführt.

11.3 ABFALLBESEITIGUNG

Der Mehraufwand für die Abfallentsorgung kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der vorhandenen örtlichen Entsorgung mit übernommen werden.

12. IMMISSIONEN

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Entwicklung des Baugebietes im Bereich des Konversionsgebietes das Verkehrsaufkommen aufgrund des hier entstehenden Ziel- und Quellverkehrs insgesamt zunehmen wird. Da es in diesem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Zeit keine Anwohner gibt, stehen hier die Interessen bezüglich eines Schutzes von Anwohnern gleichbedeutend mit den Interessen, das Gebiet insgesamt zu besiedeln.

Hinsichtlich Lärmemissionen durch die benachbarte Gemeinbedarfsnutzung (Art-Kite-Museum) ist davon auszugehen, dass aufgrund der stattfindenden kulturellen Veranstaltungen, die teilweise auch im Außenbereich stattfinden, zeitweise erhebliche Lärmspitzen auftreten werden. Zur exakten Einstufung der zukünftigen Situation erfolgte eine konkrete Abschätzung mittels eines *Schalltechnischen Gutachtens* (AKUS GmbH, Nov. 2003). Dieses ergab, dass der Regelbetrieb „Museumsbesucher“ und auch der Regelbetrieb „Seminare / Konzerte am Tage“ aus schalltechnischer Sicht unkritisch sind.

In der kritischen Betrachtung standen die geräuschrelevanten Betriebszustände:

- „Seltene Ereignisse, wie große Feste, z.B. das WDR-Fest mit ca. 20.000 Besuchern, welches im Sommer 2002 stattfand sowie
- das Türenschiagen auf dem Mitarbeiterparkplatz während der Nachtstunden bei solchen Veranstaltungen.

Laut schalltechnischem Gutachten der AKUS GmbH überschreiten Geräusch-Belastungen bei den „seltenen Ereignissen“ an Sonn- und Feiertagen bzw. während der mittäglichen Ruhezeiten den Immissionsrichtwert um 11 dB(A) – vergl. AKUS-Gutachten S. 17.

Gemäß der Systematik des schalltechnischen Regel- / Verordnungswerkes handelt es sich bei den hier erzeugten Geräusch- Immissionen um Freizeitlärm. Dieser wird gemäß Freizeitrichtlinie NRW („Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräusch-Immissionen bei Freizeitanlagen“ RdErl. d. MURL vom 11.10.1997 – V B 2 – 8827.5 – (V Nr. 4/97) Ministerialblatt für das Land NW, Nr. 67 vom 18.11.1997) ermittelt und beurteilt. Verursacht eine Anlage nur in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, d.h. an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden einen relevanten Beitrag zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte soll gemäß Freizeitrichtlinie NRW erreicht werden, dass der Beurteilungspegel der für das Gebiet festgelegten Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten wird.

Bezüglich der im Außenbereich des Art-Kite-Museums stattfindenden Veranstaltungen sollen diese nicht öfter als 10x pro Jahr stattfinden. Damit sind diese Veranstaltungen im vorliegenden Fall als seltene Ereignisse definiert. Mit einer Überschreitung des Wertes von errechneten 8 dB(A) werden die in den Richtlinien geforderten Werte eingehalten. – **Für die Einzelveranstaltungen sind entsprechende Erlaubnisanträge bei der Stadt Detmold zu stellen.**

Der Gutachter schlägt vor, die geräuschintensiven Bereiche der Bühne und den Zuschauerbereich weiter in Richtung des Flugfeldes zu verlegen. Die elektroakustische Anlage soll dabei in Richtung Flugfeld abstrahlen. Auf der Rasenfläche direkt vor dem Museum sind ruhigere Aktivitäten (z.B. Informations-, Ausstellungs-, Verkaufsstände, etc.) aus schalltechnischer Sicht unproblematisch. Bei der Genehmigung von Veranstaltungen auf der Freifläche sind die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zu beachten.

Hinsichtlich der Lärmemission durch das Türemschlagen auf dem Mitarbeiterparkplatz hat die Fa. Hangar 21 GmbH (Art-Kite-Museum) als Inhaberin der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zur Nutzung des ehemaligen Flugzeughangars schriftlich auf eine Nutzung der Mitarbeiterparkplätze nach 22⁰⁰ Uhr verzichtet.

Die rechnerische Überschreitung des WA-Richtwertes für die abendliche Ruhezeit an Werktagen um 1 dB(A) ist aufgrund des konservativen Ansatzes der Berechnungen abgedeckt und ist nach Aussage der Gutachter somit unbedenklich (vergl. Kap. 4 und 6 des Schalltechnischen Gutachtens, AKUS, 2002).

Mit den beschriebenen Vorgehensweisen sind Bedenken im Hinblick auf eine nachbarschaftlichen Nutzung des Baugebietes „Fliegerhorst“ und des Art-Kite-Museums ausgeräumt.

13. ATLASTEN

13.1 BODENVERUNREINIGUNGEN

Die Stadt Detmold hat für das Plangebiet eine Erfassung und Erstbewertung von Kontaminationsverdachtsflächen durchführen lassen. Im Rahmen des Gutachtens „Orientierungsphase zur Gefährdungsabschätzung – ehemaliger Fliegerhorst Detmold“ (GEO-INFOMETRIC, 1997) wurden in Abhängigkeit von Dauer und Alter der kontaminationsrelevanten Nutzung potentielle Kontaminationsverdachtsklassen ermittelt. Daraufhin wurde durch Einbeziehung der Nachfolgenutzung eine Einschätzung des Gefährdungspotentials ermöglicht.

Im Bereich des Bebauungsplanes (Östlich des Fußweges zur Anbindung an die städtische Schule) befindet sich der Kontaminationsbereich „Sondierung S 127“ (ehem. Leichtflüssigkeitsabscheider L 67). In der genannten Sondierung wurde eine oberflächige (0,0 bis 0,15

Meter tief) Belastung des Bodens durch EOX (1,8 mg/kg) angetroffen. Die Belastung ist in der Tiefe eingegrenzt, alle weiteren Analyseergebnisse waren unauffällig (vergl. Gutachten GEO-INFOMETRIC vom 20.02.1997).

Gemäß Risikoabschätzung für den Leichtflüssigkeitsabscheider L 67 würde von der Belastung keine Gefährdung ausgehen, solange die Nutzung im alten Stil weiterbetrieben wird. Würde der Leichtflüssigkeitsabscheider L 67 nicht ausgebaut, besteht aus gutachterlicher Sicht nicht die Notwendigkeit einer Sanierung.

Der LF-Abscheider und belasteter Boden werden jedoch im Rahmen der Abbrucharbeiten in dem Gebiet ausgebaut. Zur Sicherstellung aller abfallrechtlichen Bestimmungen wird die Sanierung der Altlast federführend durch das Büro Dr. KERTH + LAMPE sachverständig begleitet.

Der kleinräumige Belastungsbereich wird nicht in der Plandarstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-77 gekennzeichnet, da er im Rahmen Bauvorbereitungen und Abrissarbeiten für den Bereich entfernt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01-77 können jedoch unentdeckte Kontaminationsverdachtsflächen vorhanden sein. Beim Antreffen von Kontaminationen ist die zuständige Fachbehörde, hier die Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Lippe zu informieren.

13.2 KAMPFMITTEL

Ebenfalls keine Kampfmittel bekannt.

14. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Der Stadt Detmold entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten.

15. FLÄCHENBILANZ

	m ²	%
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	23.940 m ²	100 m ²
Wohnbaufläche	20.650 m ²	86,26 %
- davon überbaubare Grundfläche	7.956 m ²	
- davon Freianlagen	12.694 m ²	
Gärten	11.934 m ²	
Bestehende Bäume mit Bestandsschutz gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauG/B	760 m ²	
Öffentliche und private Verkehrsfläche	2.301 m ²	9,61 %
Spielplatz	989 m ²	4,13 %

16. BODENORDNUNG

Erschließungsflächen Die Planstraße A wird der Stadt gemäß eines Erschließungsvertrages nach Fertigstellung übertragen.

Bauflächen

Die Flächen für die Wohnnutzung sind zur Zeit Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Sie werden von dem Erschließungsträger erworben und an private Eigentümer weiterveräußert.

Literaturverzeichnis:

- AKUS GMBH (2002): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitverfahrens Nr. 01-77 „Fliegerhorst“ der Stadt Detmold. Detmold, 2002.
- BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD (1995): Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Detmold. Teilabschnitt Oberbereich Paderborn (Kreise Höxter u. Paderborn. Detmold.
- DEUTSCHER WETTERDIENST (1989): Klimaatlas von Nordrhein-Westfalen, Hrsg. MURL NW, Auftraggeber LÖLF NW, Düsseldorf
- GEO-INFOMETRIC (1999): Sanierungsplan für Altlasten ehemaliger Fliegerhorst Detmold. Detmold, Nov. 1999
- MEISEL, S. (1959): Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 98 Detmold. Geographische Landesaufnahme 1:200.000. Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.
- MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, KULTUR UND SPORT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (1996): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Düsseldorf.
- PESCH & PARTNER (1997): Konzeptentwicklung Hohenloh - Räumliches Entwicklungskonzept. Dortmund, 1997.
- STADT DETMOLD (2000): Detmold - Hohenloh: Denkmalgeschützte Gebäude und Freiflächen. Detmold, 2000
- STADT DETMOLD (2000): Flächennutzungsplanänderung, Änderungsgebiet Nr. 147 IV, Detmold Hohenloh, Versorgungseinrichtungen und Mannschaftsunterkünfte, Stand 2001.
- TRAUTMANN, W. (1966): Erläuterung zur Karte der potentiellen natürlichen Vegetation der Bundesrepublik Deutschland 1 : 200.000, Blatt Minden. Bonn-Bad Godesberg.