

## Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01-79  
„Fußballgolfanlage Hohenloh“

## INHALTSVERZEICHNIS

---

|           |                                                                                         |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>                                    | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Verfahren</b>                                                                        | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Raumordnung und Landesplanung</b>                                                    | <b>5</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Flächennutzungsplan</b>                                                              | <b>5</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Anlass und Ziele des Bebauungsplans</b>                                              | <b>6</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Situationsbeschreibung</b>                                                           | <b>7</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Belange des Städtebaus</b>                                                           | <b>8</b>  |
| 7.1       | Art und Maß der Nutzung                                                                 | 8         |
| 7.2       | Verkehrsflächen / Anbindung und innere Erschließung                                     | 10        |
| 7.3       | Verkehrsflächen / Flächen für Stellplätze                                               | 10        |
| 7.4       | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte                                                          | 10        |
| 7.5       | Nicht überbaubare Flächen, Grün- und Freiflächen                                        | 10        |
| 7.6       | Denkmalschutz                                                                           | 10        |
| 7.8       | Gestalterische Aussagen                                                                 | 10        |
| <b>8</b>  | <b>Verkehrliche Erschließung</b>                                                        | <b>11</b> |
| 8.1       | Motorisierter Individualverkehr                                                         | 11        |
| 8.2       | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)                                                  | 12        |
| 8.3       | Rad- und Fußverkehr                                                                     | 12        |
| <b>9</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                                              | <b>13</b> |
| 9.1       | Schmutzwasserentsorgung                                                                 | 13        |
| 9.2       | Grundwasserschutz und Regenwasserentsorgung                                             | 13        |
| 9.3       | Elektrizitäts- und Gasversorgung, Trink- und Löschwasser                                | 13        |
| 9.4       | Abfallbeseitigung                                                                       | 13        |
| <b>10</b> | <b>Immissionsschutz</b>                                                                 | <b>13</b> |
| <b>11</b> | <b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>                                                  | <b>14</b> |
| 11.1      | Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung sowie Belastungen mit Kampfmitteln | 14        |
| 11.2      | Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen        | 15        |
| 11.3      | Erhalt schutzwürdiger Böden und Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen          | 15        |
| <b>12</b> | <b>Umweltbericht gemäß § 2a BauGB</b>                                                   | <b>15</b> |
| 12.1      | Artenschutz                                                                             | 17        |
| <b>13</b> | <b>Erschließungskosten</b>                                                              | <b>19</b> |

|           |                      |           |
|-----------|----------------------|-----------|
| <b>14</b> | <b>Flächenbilanz</b> | <b>19</b> |
| <b>15</b> | <b>Bodenordnung</b>  | <b>19</b> |

## **Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan 01-79 „Fußballgolfanlage Hohenloh“**

---

**Plangebiet:** Gelände südlich der Flugplatzanlage Detmold, nördlich der Volkwinstraße,  
Gemarkung Detmold, Flur 14, Teilfläche aus Flurstück 319

---

**Verfahrensstand:** Entwurfsbeschluss  
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

---

### **1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Änderungsgebiet des VB-Planes 01-79 "Fußballgolfanlage Hohenloh" liegt im Ortsteil Detmold-Nord und wird begrenzt:

- im Norden durch eine Grenze 139 m parallel zur Mitte der Start- und Landebahn des Flugplatzes,
- im Süden durch die nördliche Begrenzung der Ausgleichsfläche (Wald) entlang der Volkwinstraße,
- im Osten durch den Schnittpunkt zwischen dieser Waldfläche und der nördlichen Grenzlinie,
- und im Westen durch die baulichen Anlagen des Luftsportvereins.

Die Gesamtgröße des Änderungsgebietes beträgt ca. 4,9 ha und soll vom Vorhabenträger für das Vorhaben gepachtet werden. Die Abgrenzung ist mit den Belangen des Luftsportvereins abgestimmt.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan durch Planzeichen festgesetzt.

### **2 Verfahren**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- den Planzeichnungen mit den zeichnerischen Festsetzungen und der Darstellung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan),
- den textlichen Festsetzungen,
- der Begründung,
- dem Umweltbericht
- der Artenschutzprüfung
- sowie dem noch auszuarbeitenden Durchführungsvertrag.

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 21.09.2011 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum Oktober/November 2011. In diesem Zeitraum gingen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Dabei wurden Stellungnahmen zu den Themen Verkehrserschließung, Kampfmittelverdacht im Plangebiet sowie Arten- und Biotopschutz abgegeben. Die Anregungen und Änderungswünsche wurden im Entwurf der Planung berücksichtigt und, soweit sie inhaltlich sowie städtebaulich relevant waren, in die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung übernommen.

Die zum Artenschutz vorgetragenen Anregungen werden ausführlich unter Punkt 12 Umweltbericht und Artenschutzprüfung behandelt.

### **3 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet und daran angrenzende Flächen als "Flugplatz" aus.

Das Landesplanerische Einverständnis der Bezirksregierung Detmold wurde gem. § 34 Landesplanungsgesetz im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes eingeholt und liegt vor. Mit Schreiben vom 20.01.2012 wurden von der Bezirksregierung Detmold gegen die Planung keine Bedenken geäußert, wenn die vorgesehenen baulichen Maßnahmen zur Verkehrssicherheit realisiert werden.

### **4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold beinhaltet für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 01-79 "Fußballgolfanlage Hohenloh" derzeit die nachfolgenden Nutzungsarten / Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft,
- Überlagert mit Flächen für den Luftverkehr – Landeplatz,
- Landschaftsschutzgebiet.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend ist eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese wurde inzwischen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen, so dass sich hier ein Gehölzstreifen entwickelt hat.

Der Bebauungsplan – auch der vorhabenbezogene - ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB als 11. FNP-Änderung „Fußballgolfanlage Hohenloh“ geändert werden.

Die Darstellung des FNP soll für die Gesamtfläche in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz / Sportanlage“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB geändert werden.

## **5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans**

In Detmold soll die erste private Fußballgolfanlage in NRW entstehen. Dadurch soll das Sport- und Freizeitangebot in der Stadt und der Region ergänzt werden.

Errichtet werden soll die Anlage durch den Vorhabenträger, die OSGA GmbH und Co. KG auf einer südlichen Teilfläche auf der Anlage des Flugplatzes Detmold. Dieser wird durch den Luftsportverein Detmold genutzt.

Auf einer Gesamtfläche von ca. 4,9 ha sollen neben der Fußballgolfanlage mit den Spielbahnen, die den überwiegenden Teil der Fläche einnimmt, auch einige notwendige bauliche Anlagen für eine Beach-Bar (Gastronomie), die Ballausgabe, die sanitären Anlagen sowie Büro und Lagerflächen errichtet werden. Diese sollen in Containerbauweise errichtet werden.

Weiterhin sind ca. 60 Stellplätze sowie die notwendige Zufahrt im Süden des Vorhabengebietes geplant, die als nicht versiegelte Fläche (Schotterrasen) angelegt werden sollen. Dauerhaft ortsfeste Gebäude entstehen im Zuge der Planung und Realisierung nicht.

Weitere untergeordnete bauliche Anlagen beschränken sich auf Hinweisschilder und Hindernisse. Ähnlich wie beim Minigolf beinhaltet jede der Bahnen unterschiedliche Hindernisse, die beim Fußballgolf z.B. aus Hügeln und Mulden, Zäunen, Baumstämmen und ähnlichem bestehen. Gestalterisch bedient man sich kleinflächiger Bodenmodellierungen, Sandbuchten, Naturstein sowie diversen neuen Bepflanzungen.

Die eigentliche Fußballgolfanlage wird mit Sport- und Spielrasen begrünt und soll über insgesamt 18 Bahnen verfügen. Diese werden regelmäßig kurz gemäht. Die Rasenflächen außerhalb der Spielbahnen werden extensiver gepflegt.

Die Fußballgolfanlage soll eingezäunt werden und die Bahnen sollen entlang des Zauns, parallel zu den Start- und Landebahnen des Flugplatzes, entwickelt werden, auch um Störungen mit dem Flugbetrieb zu vermeiden. Die Nutzung als Fußballgolfanlage ist mit den Belangen des Luftsportvereins abgestimmt und durch die eingehaltenen Abstände zu den Start-, Lande- und Rückholflächen mit diesen konfliktfrei.

Um die aufgeführten Planungsziele zu verwirklichen, ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage notwendig, da das Vorhaben im Außenbereich liegt und gem. § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig ist. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich um ein konkretes Bauvorhaben handelt, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Plan aufgestellt.

Für die Flächen soll private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlage“ festgesetzt werden.

Durch die bestehende Infrastruktur des Flugplatzes und die Lage der Fläche außerhalb der Siedlungsbereiche ist der gewählte Standort sehr gut geeignet für das Vorhaben, da sich zwischen Flugsportverein und Fußballgolfanlage zudem Synergieeff-

fekte ergeben können und Störungen empfindlicher Nutzungen weitgehend vermieden werden können.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold geändert werden. Weiterhin müssen im Zuge der Beteiligungsverfahren sonstige entgegenstehende Rechte (z. B. die Grenze des Landschaftsschutzgebietes) angepasst werden.

## **6 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich in Stadtrandlage der Stadt Detmold. Das Stadtzentrum liegt etwa 1,5 km westlich der Fläche.

Das weitläufige, landwirtschaftlich geprägte und überwiegend als Wiese bewirtschaftete Plangebiet mit seinem Umfeld ist derzeit baulich ungenutzt und ist Teil der Freiflächen des Sportflughafens.

Der Geltungsbereich ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes.

Im Umfeld grenzen der Sportflughafen mit seiner Start- und Landebahn in einer Entfernung von ca. 139 m von der nördlichen Grenze an das Plangebiet an. Von Westen her grenzen die geschotterte Zuwegung zu den Start- und Landebahnen sowie mehrere kleinere bauliche Anlagen des Sportflugvereins (Flugzeugabstellhallen und -flächen, Tankstelle, Beobachtungsturm und Aufenthaltsbereiche) unmittelbar an das Plangebiet.

Außerhalb des Plangebietes schließen sich in Richtung Westen weitere Grün- und Freiflächen an. Die nächste Wohnbebauung sowie eine Kleingartenanlage liegen in einer deutlichen Entfernung von etwa 250-300 m südlich bzw. ca. 350 m westlich des Plangebietes -bezogen auf den maßgeblichen Immissionsort im Bereich des Parkplatzes bzw. Beachbereichs- und sind planungs- und immissionsschutzrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Im Süden befindet sich eine Ausgleichsfläche (Gehölzstreifen) entlang der Volkwinstraße, die als Erschließungsstraße für die geplante Anlage dienen soll. Südlich der Volkwinstraße sowie östlich des Plangebietes erstrecken sich größere, weitgehend zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen.

Außerdem sind südlich der Volkwinstraße noch zwei Siedlungssplitter vorhanden.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Volkwinstraße im Süden der Planfläche. Diese mündet östlich des Plangebietes zunächst in die Straße Im Rödlinghauser Felde und führt dann auf die Blomberger Straße, welche Richtung Westen in die Detmolder Innenstadt und in Richtung Osten auf die B 239 Remminghauser Straße führt. In westlicher Richtung führt die Volkwinstraße / Brunnenstraße durch Wohngebiete ins Stadtzentrum.

Temporär wurden Teilflächen bei größeren Veranstaltungen des angrenzenden Luftsportvereines bereits als Abstellfläche für Besucher-PKW genutzt, so dass auch eine Zufahrt von der Volkwinstraße auf die Fläche vorhanden ist.

Von der Mittellinie der Start- und Landebahn ist nach Süden insgesamt ein Abstand von 139 m einzuhalten. Bedingt wird dieser durch den Betrieb des Sportflughafens. Dadurch ergibt sich die nördliche Plangebietsgrenze.

Die Höhe des Plangebietes über NHN beträgt ca. 190 m bis 195 m in diesem Teilbereich. Die Fläche ist leicht wellig. Das Gelände fällt von Westen nach Osten ohne große Geländesprünge leicht ab.

## **7 Belange des Städtebaus**

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

Hierzu enthält der B-Plan die nachfolgend näher beschriebenen Festsetzungen.

### **7.1 Art und Maß der Nutzung**

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung einer gewerblich betriebenen Sport- und Freizeitnutzung in einer Grünanlage. Der Plan soll daher eine private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlage“ festsetzen.

Die dominierende Art der Nutzung ist Grünfläche. Dennoch sind neben der Hauptnutzung durch die Fußballgolfanlage sowie dessen Hinweisschilder und Hindernisse auch andere bauliche Anlagen in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Allerdings nehmen die Flächen für die in mobilen baulichen Anlagen (Containerbauweise) für den gastronomischen Betrieb sowie für die sanitären Einrichtungen, die Stellplätze sowie die Anlagen für Getränkelerger, Werkstatt und Büro lediglich einen untergeordneten Flächenanteil ein.

Weitere, bislang nicht genannte, sonstige Sport- und Freizeitnutzungen (z. B. Beachvolleyball, Fußballtennis, Leitergolf, Soccerboule) sind nur zulässig, sofern deren Ausübung keine zusätzlichen Befestigungen, Versiegelungen oder Überdachungen nach sich ziehen würde. Damit soll sichergestellt werden, dass der Grüncharakter der Anlage dominierend bleibt und zweckfremde störende Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Fläche der sonstigen Sport- und Freizeitnutzungen wird auf max. 10% der nutzbaren Fläche beschränkt, so dass gewährleistet ist, dass Fußballgolf die Hauptnutzung bildet.

Im Gestaltungsplan ist der derzeitige Stand der Planungen zur Ausgestaltung der Flächen eingetragen, wobei die Spielbahnen, die durch Mähen der Flächen definiert werden, naturgemäß etwas variieren können.

#### **Flächen mit besonderem Nutzungszweck**

Der gastronomische Betrieb kann auch unabhängig von der Sportnutzung von der Öffentlichkeit aufgesucht werden. Er wird als selbständige Einrichtung außerhalb der Grünanlage angesehen und im Bereich der geplanten Stellplätze angeordnet. Für die Nutzung wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ausgewiesen. Im angrenzenden Areal befinden sich die Gebäude des Sport-

flugplatzes, so dass die neuen Hochbauten in einem bereits baulich genutzten Bereich etwas abseits der Ausgleichsfläche angeordnet werden.

### **Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen**

Durch die Größe des Flächenanteiles der Fußballgolfanlage steht der Charakter einer Grünanlage im Vordergrund. Die Errichtung von Baulichkeiten soll auf das Notwendige beschränkt werden.

Dadurch werden auch erhebliche Veränderungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes vermieden.

Das zulässige Maß der baulichen Anlagen soll durch ein Baufenster definiert werden. Die Baugrenzen werden um die vorgesehenen Standorte der mobilen baulichen Anlagen, und die Flächen für Lager und Werkstatt gezogen, um die Nutzungskonzeption planungsrechtlich abzusichern. Nach dem vorliegenden Konzept konzentrieren sich die Anlagen im südwestlichen Teil angrenzend an die Anlagen des Luftsportvereins. Innerhalb des überbaubaren Bereiches wird die zulässige Gesamtgrundfläche der Gebäude (Container) auf 200 m<sup>2</sup> und die Bauhöhe auf max. 3,5 m beschränkt.

Diese Festsetzungen orientieren sich dann an den Abmessungen der beabsichtigten Containerbauweise:

- Die Container werden wahrscheinlich die Standardbreite und Höhe von 2,43 m und 2,60 m aufweisen.
- Die Länge der einzelnen Container hängt von der Nutzung ab,
  - Büro ca. 6,0 m
  - Werkstatt ca. 7,0 m
  - WC/Sanitär ca. 6,0-7,0 m
  - Kühlcontainer mit Getränkelager ca. 5,0 m
  - Beach-Bar-Variante max. 9,0 m
  - Ballausgabehaus ca. 4,0 m

### **Nebenanlagen**

Ebenfalls zur Sicherstellung des Grüncharakters dieser Sport- und Freizeitanlage werden Festsetzungen zur Errichtung von Nebenanlagen getroffen. Nebenanlagen sind nur als Hindernisse und Ziele sowie Hinweistafeln innerhalb der Fußballgolfanlage zulässig.

Zwischen der im Süden an das Plangebiet angrenzenden Fläche zum Ausgleich von städtebaulichen Maßnahmen im Detmolder Stadtgebiet soll ein Abstand von 5 m eingehalten werden. Eigenständige Werbeanlagen sind in den Grünflächen nicht zulässig. Temporäre, bewegliche Werbung als Banner oder ähnliches sind temporär im Rahmen von Sonderveranstaltungen wie z. B. Meisterschaften, Turniere zulässig.

Das Areal der Fußballgolfanlage kann soweit notwendig eingezäunt werden, um die angrenzenden Bereiche nicht durch „Fehlschüsse“ und umherfliegende Spielbälle zu

stören. Dabei soll auf eine landschaftsgerechte Gestaltung der verwendeten Zaun-elemente geachtet werden.

## **7.2 Verkehrsflächen / Anbindung und innere Erschließung**

Eine interne Erschließung im Sinne von ausgebauten Verkehrsflächen (Pflaster, Asphalt) wird für die Fußballgolfanlage nicht erforderlich. Lediglich die vorhandene kleine Zufahrt von der Volkwinstraße zur dargestellten Stellplatzanlage muss ertüchtigt werden und die Fahrwege durch eine zusätzliche Schotterung etwas befestigt werden, sofern die vorhandene Schotterung nicht ausreicht.

Die Fußballgolfanlage sowie die dazugehörige Beach-Bar und Gastronomie werden lediglich fußläufig erschlossen.

## **7.3 Verkehrsflächen / Flächen für Stellplätze**

Im Plangebiet befinden sich nach dem derzeitigen Planungsstand die angestrebten ca. 60 Stellplätze am südlichen und westlichen Rand der Plangebietsgrenze mit der oben beschriebenen direkten Anbindung an die Volkwinstraße. Hierbei handelt es sich um Flächen, die bei entsprechendem Bedarf z. B. beim Flughafenfest in der Vergangenheit auch schon entsprechend genutzt wurden und die deshalb schon teilweise befestigt sind.

Die Stellplätze sowie die Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt werden soll.

## **7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Geh-, Fahr und Leitungsrechte sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich und sind somit auch nicht festgesetzt.

## **7.5 Nicht überbaubare Flächen, Grün- und Freiflächen**

Durch die geplante Fußballgolfanlage wird der Großteil der Flächen im Plangebiet als private Grünfläche festgesetzt. Die vorgeschlagene Abgrenzung zwischen Flächen mit besonderem Nutzungszweck sowie Verkehrsflächen und der privaten Grünflächen ist im Plan eingetragen.

## **7.6 Denkmalschutz**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler oder denkmalwerten Objekte. Bodendenkmale sind ebenso nicht bekannt.

Derzeit sind daher keine Festsetzungen oder Hinweise zum Denkmalschutz oder zur Denkmalpflege erforderlich.

## **7.8 Gestalterische Aussagen**

Zur Gestaltung der Anlage mit den erforderlichen Hindernissen und Zielen sind Geländeabsenkungen bis zu einer Tiefe von 0,5 m und Geländeerhebungen bis zu 2,5 m Höhe zulässig. Weiterhin sind an den Bahnen Informationstafeln zur Beschreibung zulässig.

Die geplanten baulichen Anlagen in Containerbauweise sollen eine ansprechende äußere Gestaltung erhalten, so dass ein attraktives Gesamtbild der Anlage entsteht.

Deshalb sind einige Vorschriften zur Gestaltung / baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW (z. B. zu Fassadengestaltung, Materialien, Werbeanlagen, o. ä.) getroffen, um ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild des geplanten Gesamtkomplexes zu gewährleisten, das sich in die Umgebung einfügt.

Hierzu werden weitere Regelungen im Durchführungsvertrag erfolgen.

## **8 Verkehrliche Erschließung**

### **8.1 Motorisierter Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung der Sport- und Freizeitanlage kann grundsätzlich aus zwei Richtungen erfolgen.

Es ist geplant die Hauptzufahrt Fußballgolfanlage von der Blomberger Straße aus auszuweisen (Beschilderung und Anfahrtsbeschreibung) und über die Straßen Im Rödlinghauser Felde und Volkwinstraße vorzunehmen, da hier vergleichsweise weniger Wohngebäude / Wohngebiete vom zusätzlichen Verkehr betroffen sind.

Die Saison auf einer Fußballgolfanlage beginnt, sofern es die Witterung zulässt, Mitte März und endet Mitte November. Dies bedeutet, dass im Bereich einer Fußballgolfanlage über einen Zeitraum von ca. 8 Monaten mit An- und Abfahrverkehr zu rechnen ist, über einen Zeitraum von ca. 4 Monaten eines Jahres aber kein zusätzlicher Verkehr im Umfeld durch diese Sportanlage auftreten wird.

Für eine Fußballgolfanlage wird hinsichtlich der Besucher ein größeres Einzugsgebiet von bis zu 100 km Radius angenommen. Aufgrund der häufig längeren Anreise und dem Gemeinschaftserlebnis auf einer Fußballgolfanlage wird in der Regel mit mehreren Personen gleichzeitig angereist. Die Fußballgolfanlagen sind bei schönem Wetter ganztägig geöffnet, so dass sich die Besucher auf den ganzen Tag verteilen werden. Dies macht auch Sinn um lange Wartezeiten an den einzelnen Spielbahnen zu vermeiden, so dass zumindest an Wochenenden eine Vorabreservierung empfohlen wird.

Ausgehend von den Erfahrungswerten der letzten 5 Jahre der Anlage in Dirmstein wird im März mit durchschnittlich 10 Personen am Tag gerechnet, im April sind es ca. 20 Personen und im Mai ca. 50 Personen am Tag. Die „Hochsaison“ wird von Juni bis September erwartet. Hier werden ca. 150 Personen täglich Fußballgolf spielen. Bei einer angenommenen Belegung von 3 Personen je Fahrzeug, sind dies ca. 50 Fahrzeugbewegungen je Fahrtrichtung, was wiederum 4 bis 5 Autos je Fahrtrichtung und Stunde bedeuten würde.

Für den ruhenden Verkehr sind am Eingang der Fußballgolfanlage auf dem Flugfeld ca. 60 Stellplätze vorgesehen. Die Stellplatzflächen sollen mit einer wassergebundenen Decke versehen bzw. auf wie bereits heute vorhandenen Teilflächen geschottert werden. In der Darstellung im Vorhabenplan sind die Stellplätze deshalb in einer Breite von 3 m dargestellt, da ohne Abmarkierung der Einzelplätze von einer etwas lockeren Aufstellung der PKW ausgegangen wird.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt von der „Blomberger Straße“ aus, über die Straße „Im Rödlinghauser Felde“ und die „Volkwinstraße“. Es ist geplant, dass die Ausschilderung der Anlage, aber auch die Wegweisung vom Anlagenbetreiber selbst, z. B. in den Informationsmaterialien, ausschließlich über diese östliche Wegestrecke erfolgt. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Besucher der Anlage über diese östliche Zufahrt anreisen werden und nur ein kleiner, ortskundiger Teil der Besucher, von Westen aus der Kernstadt heraus, die Fußballgolfanlage erreicht.

Trotz des oben prognostizierten zusätzlichen Verkehrs von max. 10 KFZ je Stunde in der Hauptsaison muss im Bereich der „Volkwinstraße“ und der Straße „Im Rödlinghauser Felde“ in Einzelfällen von Begegnungsverkehr ausgegangen werden. Die Straßenbreiten von ca. 3,50 m führen dazu, dass Begegnungsverkehr derzeit nur möglich ist, wenn ein KFZ zumindest mit einem Rad die Straßendecke verlässt. Da Fußballgolf in der Regel bei trockenem Wetter gespielt wird, ist auch das Befahren des Fahrbahnrandes in der Regel unproblematisch. Um dennoch einen Begegnungsverkehr ohne Verlassen der Straßendecke zu ermöglichen, werden im Bereich der „Volkwinstraße“ zwei Ausweichstellen und im Bereich der Straße „Im Rödlinghauser Felde“ zwei weitere Ausweichstellen, hier vor und nach der Engstelle nördlich des Schützenhauses, errichtet. Die Bauverpflichtung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Wenn auf der Fußballgolfanlage ausnahmsweise Sonderveranstaltungen durchgeführt werden und davon ausgegangen werden muss, dass die ca. 60 Stellplätze „vor Ort“ nicht ausreichen, soll der Besucherverkehr nicht über die Volkwinstraße herangeleitet werden. Es wird dann auf die Parkplätze nördlich des Flugfeldes im Bereich des Charles-Lindbergh-Rings zurückgegriffen und die Besucher werden über einen ca. 1 km langen bestehenden Fußweg (15 Minuten) am westlichen Rand des Flugfeldes zur Sportanlage geführt.

## **8.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist nicht unmittelbar an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in ca. 1 km Entfernung an der Blomberger Straße (Ehrenfriedhof, Rödlinghausen) und werden von den Buslinien 776 und 777 bedient.

## **8.3 Rad- und Fußverkehr**

Die Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Spezielle Anlagen des Rad- und Fußverkehrs sind im Umfeld des Gebietes nicht vorhanden. Von diesen Verkehrsteilnehmern werden die vorhandenen Straßen mit genutzt. Abstellplätze für Räder können auf dem Gelände angeordnet werden.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Schmutzwasserentsorgung**

Eine Möglichkeit zur Ableitung des Schmutzwassers muss im Zuge der Planung hergestellt werden. Dazu ist eine Druckleitung zu errichten. Anschlussmöglichkeiten bestehen in ca. 200 m Entfernung an das vorhandene Entsorgungsnetz.

### **9.2 Grundwasserschutz und Regenwasserentsorgung**

Bei den geplanten Vorhaben sind wie bei anderen Maßnahmen auch der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven zu schützen.

Das auf der privaten Grünfläche anfallende Niederschlagswasser soll nicht der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden und ist daher auf den Freiflächen, die den Großteil des Vorhabens einnehmen, zu verrieseln.

Da keine großflächigen Versiegelungen, sondern allenfalls kleinflächig Befestigungen mit Schotterrasen erfolgen sollen, sind hier keine Probleme zu erwarten.

### **9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Trink- und Löschwasser**

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen liegen in der Nähe des Plangebietes und können verlängert werden.

### **9.4 Abfallbeseitigung**

Das Grundstück kann zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos von Müllfahrzeugen angefahren werden.

## **10 Immissionsschutz**

Um die unmittelbar angrenzende Erschließungsstraße (Volkwinstraße) des Plangebietes zu erreichen, ist die Nutzung der Straße „Im Rödlinghauser Felde“ notwendig.

Die „Hochsaison“ wird von Juni bis September erwartet. Hier werden ca. 150 Personen täglich Fußballgolf spielen. Bei einer angenommenen Belegung von 3 Personen je Fahrzeug, sind dies ca. 50 Fahrzeugbewegungen je Fahrtrichtung, was wiederum 4 bis 5 Autos je Fahrtrichtung und Stunde bedeuten würde. Für den ruhenden Verkehr sind am Eingang der Fußballgolfanlage auf dem Flugfeld ca. 60 Stellplätze vorgesehen.

Die nächste Wohnbebauung sowie eine Kleingartenanlage liegen in einer deutlichen Entfernung von etwa 250-300 m südlich bzw. ca. 350 m westlich des Plangebietes - bezogen auf den maßgeblichen Immissionsort im Bereich des Parkplatzes bzw. Beachbereichs- und sind planungs- und immissionsschutzrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Angesichts der vorliegenden Verhältnisse und der Abstände zur Wohnbebauung sind weder durch den zusätzlichen Verkehr noch durch den Betrieb der Fußballgolfanlage einschließlich der Gastronomie relevante Störungen zu erwarten, die an den vorhandenen Wohnnutzungen Schutzansprüche auslösen könnten.

## **11 Altablagerungen und Bodenschutz**

### **11.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung sowie Belastungen mit Kampfmitteln**

#### **Altlasten**

Das Planänderungsgebiet ist eine Teilfläche des ehemaligen Fliegerhorstes. Der gesamte Bereich des Fliegerhorstes, sowohl die bebauten Bereiche, wie auch die unbebauten, großen Freiräume sind potenzielle Standorte für Altablagerungen. In einer Gefährdungsabschätzung<sup>1</sup> aus dem Jahr 1996 sind unsystematische Ablagerungen im Bereich des Flugplatzes, unmittelbar am Zaun zur Volkwinstraße, festgestellt worden. Vor dem Hintergrund der abgelagerten Materialien wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt (1996), noch in Zukunft von einer konkreten Gefahr von dieser Altablagerung ausgegangen. Aus Vorsorgegründen wird laut Gefährdungsabschätzung eine Sicherung (flächige Abdeckung) oder eine Sanierung (Auskoffierung und Entsorgung) empfohlen. Bei Erdarbeiten ist verstärkt auf Abfall oder schädliche Bodenveränderungen zu achten. Werden Verunreinigungen festgestellt ist umgehend die Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe zu benachrichtigen.

Im Bereich der unsystematischen Ablagerungen sind laut vB-Plan 01-79 „Fußballgolfanlage Hohenloh“ ausschließlich Stellplätze und deren Zufahrten geplant. Es ist davon auszugehen, dass durch diese Nutzung keine Konflikte ausgelöst werden.

#### **Kampfmittel**

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (Stand 01.11.2006) ist eine Kampfmittelbelastung im Bereich des Vorhabengebietes dargestellt. Der gesamte Bereich des ehemaligen Geländes des Fliegerhorstes ist als Erdkampfbereich ausgewiesen (2 Stellungsbereiche Flak und Splitterboxen, keine Bombardierung).

Grundsätzlich müssen Baugrundstücke auch im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen gemäß § 16 BauO NRW geeignet sein. Ein Baugrundstück ist für eine Bebauung erst geeignet, wenn es kampfmittelfrei bzw. die von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren zuvor beseitigt sind. Der Bauantragsstellende muss die Kampfmittelfreiheit vor Beginn des Bauvorhabens nachweisen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg ist hierfür die fachkundige Stelle, welche die von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren ermittelt, bewertet und daraus abgeleitet das staatliche Handlungserfordernis festlegt.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wird der KBD frühzeitig beteiligt. Erste Erkundungen haben stattgefunden, eine systematische Oberflächendetektion im Bereich der Stellungsbereiche soll kurzfristig durchgeführt werden, so dass vor Abschluss

---

<sup>1</sup> Erfassung und Erstbewertung von Kontaminationsverdachtsflächen, ehemaliger Fliegerhorst Detmold, Geo-Infometric, Dortmund 1996

der Bauleitplanverfahren die Kampfmittelfreiheit der betreffenden Flächen nachgewiesen sein wird.

### **11.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen**

Bei Bauvorhaben ist vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen anzustreben. Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben an dem betreffenden Standort wünschenswert, da hier bereits eine Nutzung durch den Sportflughafen vorhanden ist. Dennoch wird es durch die Veränderung des bislang landwirtschaftlich – als Wiese - genutzten Areals zu einem Eingriff in Natur und Landschaft kommen.

Das Vorhaben beinhaltet jedoch vorrangig eine Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitnutzung. Im Zuge dessen werden lediglich in geringem Umfang bauliche Anlagen, die eine Versiegelung mit sich bringen, errichtet.

Um durch die Anlage der geplanten Stellplatzflächen keine erheblichen Bodenversiegelungen hervorzurufen, dürfen diese nur ungebunden und wasserdurchlässig ausgeführt werden. Dies gilt auch für die Erschließung der Stellplätze. Zudem wurden diese Nutzungen auf Bereiche des Plangebietes beschränkt, die in der Vergangenheit auch schon für diese Zwecke genutzt wurden.

### **11.3 Erhalt schutzwürdiger Böden und Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen**

Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung und der insgesamt nur geringfügigen Bodenveränderungen sind nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

## **12 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches besteht die Verpflichtung, Bebauungspläne bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt in einer Umweltprüfung zu untersuchen. Dabei sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzulegen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage des NRW Modells (vereinfachtes Verfahren zur numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (2008)) durch ein Fachbüro durchgeführt und bewertet.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte des geplanten Vorhabens in Bezug auf die Auswirkungen ermittelt werden, um die Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beurteilen. Rahmen gebend für die in der Umweltprüfung zu prüfenden Auswirkungen und Umweltschutzbelange sind die Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sowie der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB.

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG verbunden. Gemäß § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen zu Gunsten des Naturschutzes und der Landschaftspflege

auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder wenn dies nicht möglich ist, zu kompensieren (Ersatzmaßnahme).

Mit Durchführung des Vorhabens ist die Stärkung der lokalen Wirtschaft sowie eine Bereicherung des Sport- und Freizeitangebotes in der Stadt Detmold verbunden. Alternative Flächenangebote, die für diese spezifische Nutzung geeignet sind und hierfür auch tatsächlich zur Verfügung stehen, sind nicht bekannt.

Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Vorab-Beteiligungsverfahren der betroffenen Behörden auf Grundlage der Unterlagen der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung / des Vorentwurfes zwischen den Verfahrensbeteiligten abgestimmt.

Dabei hat sich ergeben, dass der Umweltbericht<sup>2</sup> aufgrund des erforderlichen Umfangs, der sich insbesondere aus den Hinweisen des Naturschutzbundes zum Arten- und Biotopschutz ergibt, durch ein Fachbüro zu erstellen ist. Dieser liegt nun zum Entwurfsbeschluss als gesonderte Anlage zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor.

Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Menschen und menschliche Gesundheit
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Insgesamt hat die Umweltprüfung ergeben, dass von dem geplanten Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Böden, Pflanzen und Tiere ausgehen. Auch nach Umsetzung der genannten spezifischen Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Für deren Ausgleich wurde im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine erforderliche Biotopwertverbesserung von 26.658 Biotoppunkten ermittelt.

Zusätzlich zum Kompensationsbedarf im Plangebiet entsteht durch die erforderliche Anlegung von Ausweichstellen an den Erschließungsstraßen „Im Rödlinghauser Felde“ und in der „Volkwinstraße“ außerhalb des Plangebietes ein weiterer Kompensationsbedarf. Die geplanten drei bis vier Ausweichstellen umfassen eine Länge von je ca. 8 bis 10 m. Darüber hinaus ist durch das Vorhaben eine Verbreiterung der Straße von 3,50 m auf 5,00 m erforderlich. Insgesamt werden 50 m<sup>2</sup> neu versiegelt, was einen zusätzlichen Kompensationsbedarf von 100 Biotoppunkten ausmacht.

---

<sup>2</sup> Höke Landschaftsarchitektur. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01-79 „Fußballgolfanlage Hohenloh“ i.V.m. der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Fußballgolfanlage Hohenloh“. Januar 2012.

Somit entsteht durch das Vorhaben insgesamt ein Kompensationsbedarf von 26.758 Biotoppunkten.

Davon werden 2.320 Biotoppunkte ortsnahe durch die Anlage eines 3 bis 5 m breiten, blütenreichen Saumstreifens nördlich des Plangebiets kompensiert.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 24.438 Biotoppunkten wird auf externen Flächen im Bereich der Ökopoolfläche Oberschönhagen (Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 255) der Stadt Detmold vorgesehen. Hier wurden bereits intensiv genutzte Ackerflächen in Extensivgrünland umgewandelt (Aufwertung um 4 Biotoppunkte). Damit wird ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt.

## **12.1 Artenschutz**

In einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass die Belange des Biotop- und Artenschutzes auf verschiedene Art und Weise betroffen sind. Hingewiesen wird insbesondere auf die mögliche Betroffenheit:

- des vorhandenen Landschaftsschutzgebietes
- der großflächigen, mageren Grünlandbereiche im Flugplatzbereich
- von verschiedenen Brutvogelarten sowie Durchzüglern und Nahrungsgästen
- von Fledermausarten, Tagfaltern und Laufkäfern
- der vorhandenen Ausgleichfläche südlich des Vorhabengebietes

Es wird vermutet, dass möglicherweise sogar Verbotstatbestände nach dem Artenschutzgesetz erfüllt sein könnten. Die Planung wird deshalb in der vorliegenden Form abgelehnt. Sofern das Verfahren weitergeführt wird, müssen verschiedene Planunterlagen, Untersuchungen und Nachweise erbracht werden.

Der erforderliche Untersuchungsumfang zu den einzelnen angesprochenen Teilaspekten wurde zwischen dem Einwender, der Landschaftsbehörde des Kreises Lippe, Fachabteilungen der Stadt Detmold, dem Fachgutachter, den Vorhabenträgern sowie dem Stadtplanungsbüro abgestimmt.

Auf dieser Grundlage wurde ebenfalls seitens eines Fachbüros eine Artenschutzprüfung durchgeführt<sup>3</sup>. Als relevante Wirkfaktoren durch das Vorhaben sind demnach:

- Flächeninanspruchnahme im Bereich der baulichen Anlagen und der Stellplatzflächen
- die Nutzungsänderung der Grünlandflächen
- akustische Wirkungen durch den Spielbetrieb der Fußballgolfanlage (Lärmemissionen)
- optische Wirkungen durch Personen und Fahrzeugbewegungen
- negativer Einfluss der Silhouettenwirkung der geplanten Gebäude bei Vogelarten der offenen Feldflur

---

<sup>3</sup> Höke Landschaftsarchitektur. Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01-79 „Fußballgolfanlage Hohenloh“ i.V.m. der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Fußballgolfanlage Hohenloh“. Januar 2012

Nachfolgende Lebensraumtypen mit einer potenziellen wirkungsspeziellen Beeinträchtigung wurden im Untersuchungsgebiet erfasst:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Fettwiesen und –weiden
- Äcker
- Säume, Hochstaudenfluren
- Gärten
- Gebäude

Um die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet zu erfassen und zu beurteilen wurde das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LINFOS) ausgewertet. Außerdem wurden Brutvogelkartierungen von 2009-2011 eines Ornithologen ausgewertet. Zusätzlich erfolgten am 18.11.2011 und am 16.01.2012 Ortsbegehungen zur Erfassung der Lebensraumtypen und zur Untersuchung von Gehölzstrukturen auf Vorkommen von Höhlungen und Spalten mit Quartiereignung für Fledermäuse und Höhlenbrüter.

Für 17 Arten konnten wirkungsspezifische Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Daher erfolgte für diese eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände.

Für die Arten, die das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat nutzen wird zwar eine zeitweilige Einschränkung der Eignung durch den Spielbetrieb erfolgen, allerdings konnte festgestellt werden, dass die Flächen im Plangebiet keine essenziellen Nahrungshabitate darstellen und damit eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Durch das Zusammenspiel des bereits vorhandenen Flugplatzbetriebes und des Spielbetriebs der Fußballgolfanlage wird die Intensität der Störwirkungen für Durchzügler erhöht. Durch die Erhöhung des Nahrungsangebotes durch die Anlage unterschiedlicher Vegetationsstrukturen und blütenreichen Säume kann einer Verringerung der Habitateignung für Durchzügler entgegengewirkt werden und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erwartet.

Auch sind keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen von Brutvögeln außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Dazu tragen auch Maßnahmen zur Optimierung vorhandener Lebensräume bzw. zur Anlage neuer Lebensräume bei.

Insgesamt kommt das artenschutzrechtliche Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der Optimierung/Anlage von Habitatstrukturen für Offenlandarten kann im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01-79 „Fußballgolfanlage Hohenloh“ und der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Fußballgolfanlage Hohenloh“ eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten ausgeschlossen werden“ (Höke Landschaftsarchitektur 2012: 44).

### 13 Kosten

Es entstehen im Plangebiet voraussichtlich keine Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Detmold. Soweit Maßnahmen zur äußeren oder inneren Erschließung des Gebietes erforderlich sind, werden diese durch den privaten Projektentwickler getragen. Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die Kosten, die zur Erlangung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erforderlich sind, vollständig zu tragen. Ein entsprechender Vertrag zwischen der Stadt Detmold und dem Vorhabenträger wurde abgeschlossen. Die Kosten für die Kompensation auf der städtischen Ausgleichsfläche in Oberschönhausen werden in den Pachtzins einfließen.

Sofern weitere vertragliche Regelungen erforderlich sind, können diese in einem Durchführungsvertrag der bis zum Satzungsbeschluss vorliegen muss, geregelt werden.

### 14 Flächenbilanz

|                                          |                                |                |
|------------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Plangebiet                               | ca. 49.483 m <sup>2</sup>      | ~ 100,0 %      |
| Private Grünfläche                       | ca. 45.169 m <sup>2</sup>      | ~ 91,3 %       |
| <i>Davon Ausgleichsfläche (Blühsaum)</i> | <i>ca. 2.854 m<sup>2</sup></i> | <i>~ 5,8 %</i> |
| Flächen mit besonderem Nutzungszweck     | ca. 1.382 m <sup>2</sup>       | ~ 2,8 %        |
| <i>Davon überbaubare Grundfläche</i>     | <i>ca. 200 m<sup>2</sup></i>   | <i>~ 0,4 %</i> |
| Flächen für Stellplätze/ Zufahrten       | ca. 2.932 m <sup>2</sup>       | ~ 5,9 %        |

### 15 Bodenordnung

Die Flächen sollen von der Stadt Detmold gepachtet werden. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bielefeld / Detmold, im Februar 2012