

Begründung

zum Bebauungsplan

01-83/A „Adenauerstraße/Teilbereich A“
(beschleunigte) Aufstellung

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	5
4	Flächennutzungsplan	5
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
6	Situationsbeschreibung / Planungsprozess / Planungserfordernis	7
6.1	Situationsbeschreibung	7
6.2	Planungsprozess	9
6.2.1	Änderungen des Rahmenplanentwurfes aus/nach der Bürgerbeteiligung, die das Plangebiet betreffen:	9
6.2.2	Weitere Fortschreibungen des Rahmenplanentwurfes, die das Plangebiet berühren:	10
6.2.2.1	Benachbarter Mobilitätspunkt	10
6.2.2.2	Nachbarschaftszentrum nicht mehr im ehemaligen Medicalcenter	10
6.2.2.3	Kindertagesstätte nur noch ebenerdig aber mit Wohnnutzung im Obergeschoss und Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss)	10
6.2.2.4	Soziales Wohnen/Wohnen	10
6.3	Planungserfordernis	11
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.3	Verkehrsflächen	13
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14
7.6	Öffentliche Grünfläche: Spielplatz	14
7.7	Gestalterische Aussagen	15
7.7.1	Nicht überbaubare Flächen	15
7.6.2	Werbeanlagen	15
9	Verkehrliche Erschließung	15
9.1	Individualverkehr	15
9.2	Ruhender Verkehr	15
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	15
9.4	Rad- und Fußverkehr	15
10	Ver- und Entsorgung	16
10.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	16
10.2	Niederschlagswasserentsorgung	16
10.3	Elektrizitäts- und Gas-/Fernwärmeversorgung	16
10.4	Abfallbeseitigung	17
12	Immissionsschutz	17
12.1	Allgemein	17
12.2	Emissionen vom Plangebiet	17
12.3	Immissionen im Plangebiet	18
12.4	Störfallbetriebe	20
12.5	Gesamtbewertung	21
13	Altablagerungen und Bodenschutz	21
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	21
13.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	21

13.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	22
13.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	22
13.5	Kampfmittelbelastungen	22
14	Umweltbelange	23
14.1	Eingriffsregelung	23
14.2	Artenschutz	23
14.3	Zu erwartende Umweltauswirkungen	26
14.4	Erhaltung der Grünstrukturen	27
15	Erschließungskosten	28
16	Flächenbilanz	28
17	Bodenordnung	28

**Begründung zum Bebauungsplan 01-83/A „Adenauerstraße/Teilbereich A“,
(beschleunigte Aufstellung)**

Ortsteil: Detmold Nord
Plangebiet: Im Bereich nördlich der Adenauerstraße, östlich der Siegfriedstraße, südlich der Eckenerstraße und westlich der Wolfgang-Hirth-Straße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

im Norden durch die Eckenerstraße,
im Süden durch die Adenauerstraße,
im Osten durch die Wolfgang-Hirth-Straße und Eckenerstraße
und im Westen durch die Siegfriedstraße.

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

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung. Die Schalltechnische Untersuchung des TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 24.02.2020 wird Anlage der Begründung.

2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2014 für die Einleitung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB gefasst.

Auf die frühzeitige Darlegung der Planungsabsichten gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB wurde verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung auf der Plangrundlage des ersten Rahmenplanentwurfs „Ehemalige Britensiedlungen“ (Stand 2017) erfolgte.

Für die erste Information der Bürger und Politik über die neuen Stadtentwicklungsziele diente der erste Rahmenplanentwurf „Ehemalige Britensiedlungen“ als Diskussionsgrundlage. Er wurde vom 28.08.2017 bis 06.10.2017 für eine Unterrichtung und Erörterung der neuen Entwicklungsziele auf den Konversionsflächen öffentlich ausgelegt. In diesem Beteiligungszeitraum führte die Verwaltung einen Bürgerdialog in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 05.09.2017 durch. Diese Beteiligung der Öffentlichkeit lehnte sich an die Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 u. 4 BauGB an.

Weitere Verfahrensschritte:

I. Teilung des mit Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2014 festgelegten Bebauungsplangebietes im Ortsteil Detmold Nord in folgende Gebiete am 18.03.2020:

- Bebauungsplan 01-83 „Adenauerstraße“, (beschleunigte) Aufstellung
Plangebiet: Im Bereich nördlich und südlich der Niedersachsenstraße, östlich und westlich der Siegfriedstraße, südlich der Lilienthalstraße und westlich der Konversionsfläche Hohenloh,
- Bebauungsplan 01-83/A „Adenauerstraße/Teilbereich A“, (beschleunigte) Aufstellung
Plangebiet: Im Bereich nördlich der Adenauerstraße, östlich der Siegfriedstraße, südlich der Eckenerstraße und westlich der Wolfgang-Hirth-Straße und

II. Entwurfsbeschluss am 18.03.2020

III. Entwurfsoffenlegung vom 31.03.2020 bis 30.04.2020 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB).

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 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den abgegrenzten Bereich des Plangebiets (Größe ca. 0,88 ha) „Wohnbaufläche“ dar. Die im Plangebiet vorgesehene und in dem aufzustellenden Bebauungsplan festzusetzende „Art der baulichen Nutzung“ entspricht dieser Darstellung. Somit gilt der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Ziele des Bebauungsplanes entwickeln sich aus den allgemeinen Zielen des Rahmenplanentwurfes (Stand Fortschreibung Januar 2019) und den konkreten Zielen für den Teilbereich des Rahmenplanentwurfes, der das Plangebiet abdeckt.

Allgemeine Zielsetzungen sind für den Bebauungsplan:

- die Sicherung der Freiraum- sowie städtebaulich-gestalterischen Qualitäten,
- die Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen,
- Rückbau von Gebäudebeständen mit Entwicklung neuer Wohnformen,
- die Schaffung von neuen Grün- und Freiraumstrukturen,
- die Regelung des ruhenden Verkehrs mit der Neuordnung von Pkw-Stellplatz- und Nebenanlagen auf den Grundstücken und
- neue Verkehrsanbindungen sowie innere und äußere verkehrliche Vernetzungen der einzelnen Quartiere als auch der Grünstrukturen mit Maßnahmen für Wohnumfeldverbesserungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen,
- die Entwicklung eines „Urbanen KreativQuartiers“ als Leitbild für den Bereich der Britensiedlung „Adenauerstraße“.

Detmold war bis Mitte der 1990er Jahre die größte Garnisonsstadt im Kreis Lippe. Im Jahr 1992 wurden die ersten beiden Kasernen der „British Forces Germany“ (BFG) an der Bielefelder Straße geschlossen. Drei Jahre später wurde auch der Standort der „Hobarts Baracks“ im heutigen Stadtteil Hohenloh aufgegeben. Auf dem ca. 100 ha großen Areal zog (mit Ausnahme von acht denk-

malgeschützten Kasernengebäuden an der Richthofenstraße) eine zivile Nachfolgenutzung einher.

Nach dem Komplettabzug der britischen Streitkräfte aus Detmold war die Stadt weiterhin Wohnstandort für die britischen Soldaten und deren Familien (ca. 360 Wohnungen), da diese noch in den umliegenden Kommunen stationiert waren. Ursprünglich sollten diese Wohnungen nach Aussage der britischen Streitkräfte bis Ende 2016 von den Militärangehörigen frei werden. Entgegen der ursprünglichen Abzugsplanung wurden die Wohnungen im Detmolder Norden aber bereits bis Oktober 2014 freigezogen.

Für die Stadt Detmold ergab sich aufgrund dieser aktuellen Entwicklung Handlungsbedarf. Entsprechend wurde bereits am 07.05.2014 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 01-83 „Adenauerstraße“ vom Ausschuss für Stadtentwicklung gefasst. Ziel ist es, verschiedene soziale, ökonomische, ökologische und städtebauliche Faktoren in die Planung einzubeziehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für Maßnahmen zum Umbau, Abbruch, Ersatz oder Ergänzung der Wohnbebauung gezielt planerisch vorbereitet.

Der Anlass für die Weiterbearbeitung des B-Planverfahrens 01-83 für den Teilbereich A begründet das aktuelle Planungserfordernis für Schaffung von Planungsrecht für geplante Vorhaben, die sich aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung nicht ohne Planungsrecht gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig einfügen.

Am 26.09.2019 hat der Rat der Stadt Detmold das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Detmold (ISEK) „Ehemalige Britensiedlung“ beschlossen. Der Beschluss enthielt integrierte Handlungskonzepte und die Beantragung von Fördermitteln im Rahmen des ISEK „Ehemalige Britensiedlung“ (Drs.-Nr. Fb 6/294/2019). Für das Plangebiet sind folgende konkrete Maßnahmenblätter aus dem ISEK zu benennen, die auf dem Rahmenplanentwurf (Stand Januar 2019) basieren:

Handlungsfeld 3 Wohnumfeld und Verkehr

mit der *Maßnahme 2.2 „Errichtung eines Verkehrsverteilers“* durch Bau eines Kreisverkehrs im Bereich der Einmündung der Sylbeckestraße in die Siegfriedstraße. Für die Anbindung an den Kreisverkehr muss die Einmündung der Eckenerstraße in die Siegfriedstraße nach Süden verschoben werden. Die Flächen für den Rückbau und Neubau der Einmündung der Eckenerstraße in die Siegfriedstraße liegen im nördlichen Plangebiet.

Handlungsfeld 3 – Freiraum

mit der *Maßnahme 3.1 „Spielplatz Eckenerstraße“* für die Herstellung eines Kinderspielplatzes in zentraler Lage im Bereich der Eckenerstraße. Der neue Standort deckt den Fehlbedarf an Kinderspielplätzen in der Britensiedlung „Adenauerstraße“ ab.

Handlungsfeld 3 – Freiraum

mit der *Maßnahme 3.3 der „Herstellung einer Wegeverbindung vom Michaelis-Jena-Weg bis zur Wolfgang-Hirth-Straße“* als Fuß- und Radweg. Diese Wegeverbindung soll u. a. den geplanten Spielplatz im Plangebiet mit der Waldfläche/dem Sportplatz im Norden verbinden.

Handlungsfeld 4 – Versorgung und Soziales

mit der *Maßnahme 4.1 der „Errichtung einer Kindertagesstätte an der Siegfriedstraße“*. Die Stadt Detmold muss den steigenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen nach einer aktuellen Bedarfsanalyse durch einen weiteren Kindergarten innerhalb des neuen Stadtteilzentrums abdecken.

Handlungsfeld 5 – Wohnen

mit der *Maßnahme 5.5.1 des „Abbruches von Reihenhäusern und Wiederherstellung von Grundstücksflächen Siegfriedstraße“*. Aufgrund des schlechten Zustandes und des Überangebotes an Reihenhäusern in der Britensiedlung sollen insgesamt die drei Reihenhaushausgruppen entlang der

Siegfriedstraße abgebrochen, die Grundstücksflächen wiederhergestellt und anschließend mit geförderten und eventuell freifinanzierten Wohnungsbau neu bebaut werden.

Konkrete Zielsetzungen, die sich aus den o. g. Maßnahmen des Rahmenplanentwurfes für das Plangebiet ableiten, sind für den Bebauungsplan:

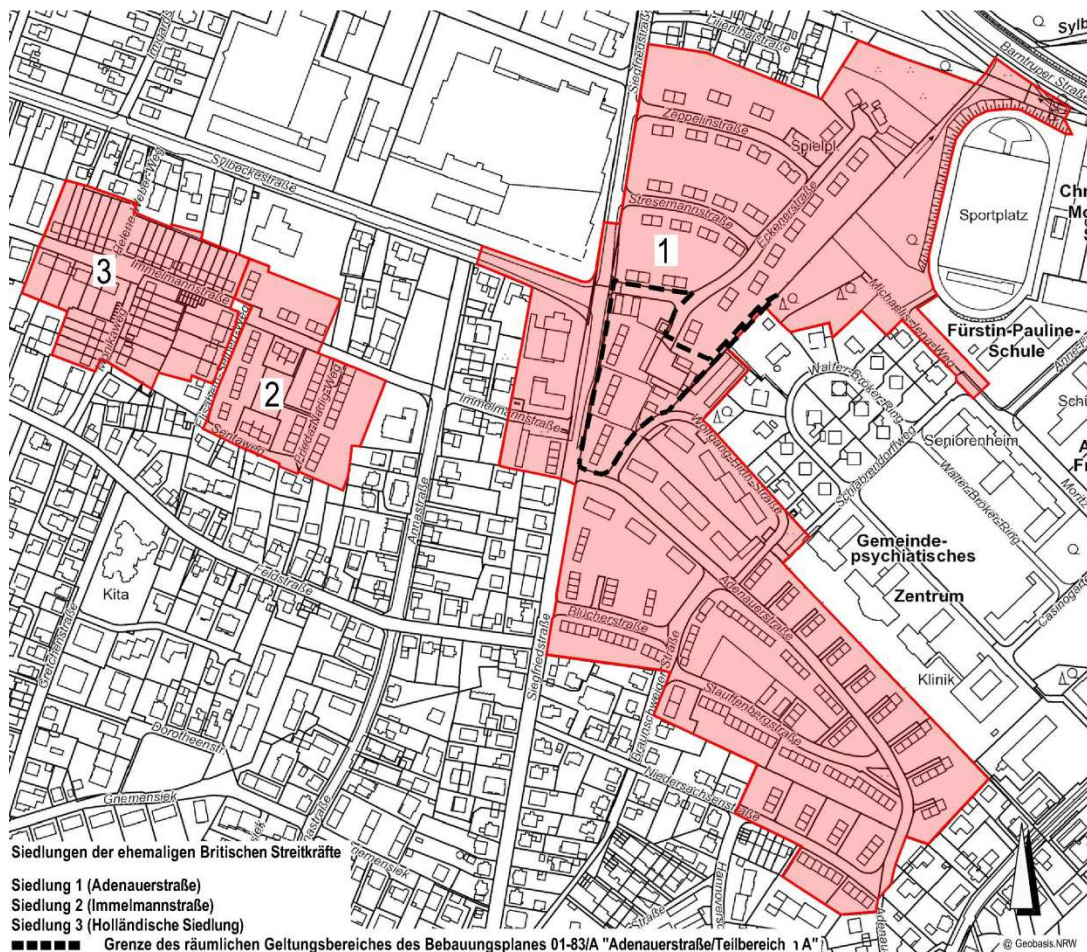
- die Revitalisierung von Brachflächen für die Schaffung eines öffentlichen Grünbereichs (Kinderspielplatz),
- die Revitalisierung von Brachflächen für eine Kindertageseinrichtung mit Wohnen und
- die Revitalisierung von Brachflächen für Wohnen mit einem Nachbarschaftszentrum im Erdgeschoss als soziokulturelles Quartiersmanagement,
- die neue Verkehrsanbindung der Eckenerstraße an den geplanten Kreisverkehr,
- die Verbesserung der verkehrlichen Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer durch die Sicherung einer Wegeverbindung vom Michaelis-Jena-Weg bis zur Wolfgang-Hirth-Straße,
- Erhalt des markanten Baumbestandes.

Für die Umsetzung dieser Ziele, beabsichtigt die Stadt Detmold alle Grundstücksflächen im Plangebiet von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu erwerben und steht mit der Eigentümerin dahingehend in Verhandlungen. Aus den laufenden Verhandlungsprozessen und der sich immer mehr konkretisierenden Vorhabenplanung ergaben sich noch Modalitäten in den Flächenaufteilungen und –zuordnungen, die u. a. auch zu einer Fortschreibung des Rahmenplanentwurfes seit 2017 führten.

6 Situationsbeschreibung / Planungsprozess / Planungserfordernis

6.1 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich eines zusammenhängenden Wohngebietes der Siedlung 1 (Adenauerstraße) der ehemaligen Britischen Streitkräfte und befindet sich in der nördlichen Kernstadt.



Der Teilbereich befindet sich noch im Eigentum der BlmA mit Ausnahme der Reihenhäuser entlang der Niedersachsenstraße. Die Stadt Detmold möchte diesen ankaufen. Er liegt östlich der Siegfriedstraße und wird im Osten durch die Wolfgang- Hirth- Straße und Eckener Straße begrenzt. Das Plangebiet liegt ca. 1,4 km vom Stadtzentrum entfernt.

In diesem durchgrünten Teilbereich auf einer Fläche von 0,88 ha befinden sich insgesamt zwölf Wohneinheiten in Form von drei Reihenhaushgruppen mit mehreren Sammelgaragenanlagen. Die Gebäude sind alle in zweigeschossiger Bauweise in den 1950er Jahren für die „Britische Besatzungsmacht“ errichtet worden und stehen leer. Im Nordosten befindet sich eine öffentliche Versorgungsanlage für Elektrizität (Umformer) der Stadtwerke Detmold GmbH. Das direkte Umfeld wird überwiegend durch Wohnnutzungen (Reihen- und Mehrfamilienwohnhäuser) geprägt. Das im Westen liegende ehemalige NAAFI-Gebäude soll mit einem Mobilitätspunkt überplant werden. Das Medicalcenter (medizinische Zentrum) der ehemaligen britischen Streitkräfte westlich der Siegfriedstraße steht leer. Es soll als ein „Kunst- und Kulturhaus“ einer neuen Nutzung zugeführt werden, sofern dies wirtschaftlich tragbar ist. Im Nordwesten bilden benachbarte gewerbliche Nutzungen, die im B-Plangebiet 01-16 „Grünstraße/Neitzelweg“ (GI-Gebiet/Industriegebiet) liegen, eine Ausnahme des prägenden Umfeldes.

Verkehrlich kann das Plangebiet von der Siegfriedstraße, der Adenauerstraße, Eckenerstraße bzw. Wolfgang-Hirth-Straße erschlossen werden. Schulen und ein Lebensmitteldiscounter liegen in einer Entfernung von 400 m und Kindergärten/Kitas in 500 m Entfernung.

Das Plangebiet fällt höhenmäßig leicht (rd. 1 m) in Richtung Norden ab. Die Geländeoberfläche im Plangebiet kann als weitgehend eben bezeichnet werden; topografische Besonderheiten können nicht benannt werden. Entlang der Siegfriedstraße bewegt sich die Topografie an den Bezugspunkten der straßenseitigen südlichen sowie nördlichen Gebäudeecke der Reihenhäuser Siegfriedstraße 81a und 85d von 157,93 m über NHN bis 157,58 m über NHN Oberkante Gelände.

Ein Gewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet entstanden überwiegend in den 1950er Jahren und stehen nicht unter Denkmalschutz.

Außerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen liegen Leitungstrassen im Plangebiet. Eine Kanaltasse und Erdkabel der Stadtwerke Detmold GmbH queren im Norden das Plangebiet. Ferner verlaufen in südlicher Verlängerung der Eckenerstraße bis zur Wolfgang-Hirth-Straße zwei weitere Kanaltassen und Erdkabel.

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Satzungsbereich des Sanierungsgebietes Britensiedlung (Siedlungsgebiet 1) vom 25.03.2019. Die Maßnahme wird im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt. Die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB insgesamt sowie die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) werden ausgeschlossen. Die Frist, in der die Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, wird auf die maximal mögliche Dauer von 15 Jahren festgesetzt. Die Sanierungsmaßnahme soll somit spätestens zum 31.12.2034 abgeschlossen sein.

6.2 Planungsprozess

Der Erarbeitung des Rahmenplanentwurfes ist ein längerer Planungsprozesses vorausgegangen. Die hieraus erhaltenen Ergebnisse aus den Untersuchungen NRW.Urban (2014) und des Expertenworkshops am 23.05.2014 sind von der Verwaltung zusammenfassend dokumentiert worden und in die Erarbeitung des Rahmenplanentwurfes eingeflossen.

Bürgerdialog

Am 05.09.2017 fand ein Bürgerdialog in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im Hangar 21 statt. Der Programmablauf, der extern moderierten und umfassend vorbereiteten Veranstaltung, enthielt für die Besucher eine Workshop-Phase mittels eines Wandelganges zwischen vier zentralen Thementischen der Rahmenplanung: Verkehr, Freiflächen, Städtebau und Soziales. Hier konnten die zentralen Inhalte mit den Bürgern diskutiert und Anregungen gesammelt werden. Die Rahmenplanung wurde mit Interesse und positiv von der Bürgerschaft zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse wurden in einem Protokoll dokumentiert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der auf der Basis der Beteiligungsprozesse erstellte Rahmenplanentwurf wurde im Zeitraum vom 28.08.2017 bis 06.10.2017 öffentlich ausgelegt.

Die Auswertung des Bürgerdialogs mit der zusammen mit der Auslegung gesammelten, zahlreichen Bürgervorträge führte zu einer Überarbeitung des Rahmenplanentwurfes. Somit liegt inzwischen ein überarbeitetes Planungskonzept vor.

6.2.1 Änderungen des Rahmenplanentwurfes aus/nach der Bürgerbeteiligung, die das Plangebiet betreffen:

Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten werden in der Überarbeitung des Rahmenplanentwurfs im Bereich der Anbindung der Eckenerstraße an den Kreisel vorgesehen. Durch die Verlagerung der Straßeneinmündung nach Süden besteht die Möglichkeit, die alte Straßenfläche zukünftig als Parkraum für die Öffentlichkeit zu nutzen. Eine Privatisierung dieser Fläche ist nicht sinnvoll, weil sich unter der Straßenfläche verschiedene Leitungen befinden.

6.2.2 Weitere Fortschreibungen des Rahmenplanentwurfes, die das Plangebiet berühren:

6.2.2.1 Benachbarter Mobilitätspunkt

Im Rahmen eines gesamtstädtischen Konzeptes sollen zukünftig Mobilitätspunkte im Stadtgebiet entwickelt werden. Für das Plangebiet werden mit der Überarbeitung des Rahmenplanentwurfes erstmalig Mobilitätsangebote in unmittelbarer Nachbarschaft geschaffen.

Der Standort des ehemaligen NAAFI-Shops wird als ein größerer Mobilitätspunkt entwickelt. Es sind Parkplätze, hiervon ein Teil für Carsharing, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und eine Fahrradabstellanlage vorgesehen. Die Besonderheit der Planung hier ist die Bushaltestation, die durch die Einbahnstraßenverkehrsführung von der Sylbeckestraße in Richtung Siegfriedstraße mit dem Ausbau des Kreisels gleichzeitig von drei Bussen, die dann in alle Fahrtrichtungen weiterfahren können, angefahren werden kann.

Für die Anbindung des geplanten KreativQuartiers soll hier ein weiterer Haltepunkt des CampusExpress eingerichtet werden. Diese seit Mitte 2017 neu eingerichtete Schnellbuslinie ergänzt stündlich die Buslinie 790 zwischen Detmold und Lemgo. Sie ist ein ÖPNV-Angebot der direkten Verbindung der beiden Hochschulstandorte Detmold und Lemgo für Studierende, Schüler und Schülerinnen und alle Beschäftigten.

6.2.2.2 Nachbarschaftszentrum nicht mehr im ehemaligen Medicalcenter

Das benachbarte Gebäude des ehemaligen Medicalcenter soll erhalten bleiben. Es eignet sich für eine soziokulturelle Einrichtung. Zuerst sollte hier ein Kreativ- und Nachbarschaftszentrum eingerichtet werden. Im Rahmen der Konkretisierung der Planungen ergaben sich aber Änderungen. Aktuell ist die Nutzung des Medicalcenters als Kunst- und Kulturhaus durch die örtlichen Kunstvereine geplant, sofern sich diese Nutzung wirtschaftlich darstellen lässt. Zukünftig soll das Nachbarschaftszentrum gegenüber im Plangebiet, im Erdgeschoss des im Norden geplanten Wohngebäudes, angesiedelt werden.

6.2.2.3 Kindertagesstätte nur noch ebenerdig aber mit Wohnnutzung im Obergeschoss und Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss)

Durch den Abzug der britischen Streitkräfte sind in Detmold 360 Wohnungen frei geworden. Der erste Teilbereich (Siedlung 3 Holländische Siedlung) der britischen Wohnsiedlung mit 40 Wohneinheiten in Reihen- und Doppelhäusern wurde bereits zum überwiegenden Teil von einem Immobilienfond an Familien veräußert. Der zweite Teilbereich (Siedlung 2 Immelmanstraße) mit 44 Wohneinheiten in Reihen- und Doppelhäusern hat die Stadt Detmold erworben und in eine Wohnungsbaugenossenschaft übergeführt. Wegen des Zuzugs von Familien und steigenden Geburtenzahlen ist in der jüngeren Vergangenheit der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in Detmold gestiegen. Die Kindertagesstätten im Detmolder Stadtgebiet haben deswegen keine freien Kapazitäten mehr. Nach bisherigen Erfahrungswerten besteht für je 100 Wohneinheiten in Einfamilienhausgebieten ein Bedarf von 20 Kindergartenplätzen und 15 Krippenplätzen. Aus diesem Grund plant die Stadt Detmold im Ortsteil Detmold Nord die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte für den absehbaren Bedarf. Innerhalb der ehemaligen Militärwohnsiedlung stehen keine geeigneten Bestandsgebäude für einen Umbau zu einer Kindertagesstätte zur Verfügung. Deshalb soll eine Kindertagesstätte innerhalb des „Urbanen KreativQuartiers“ im Bereich der Reihenhäuser Siegfriedstraße 83 a/b/c/d und Siegfriedstraße 85 a/b errichtet werden.

6.2.2.4 Soziales Wohnen/Wohnen

Da durch das Auslaufen der Mietpreisbindung in der Zukunft der Bestand an Sozialwohnungen in Detmold gemäß Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK von 2.400 WE (2015) auf 1.800 WE (2025) zurückgehen wird, ist die Errichtung von qualitativ guten, geförderten Wohnungen zu tragbaren Mieten eine sinnvolle Alternative für Teilflächen der Britensiedlung.

In der direkten Nachbarschaft zur Kindertagesstätte ist eine weitere Wohnanlage, beispielsweise für barrierefreies Service-Wohnen für Senioren, im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus ge-

plant. Im Erdgeschoss dieser Wohnanlage soll ein Nachbarschaftszentrum angesiedelt werden. Die weiteren nicht mehr marktgerechten Reihenhäuser entlang der Siegfriedstraße 85 c/d sollen durch diese tragfähige Nutzung für die Deckung des Bedarfs an barrierefreien Wohnungen ersetzt werden.

6.3 Planungserfordernis

Vorangegangene öffentliche/nicht öffentliche Beschlüsse:

- Ratsbeschluss vom 21.02.2019 (Drs.-Nr. Fb 5/007/2019)
Die Verwaltung wurde für den abgegrenzten Teilbereich des B-Plans beauftragt, einen „Antrag für den verbilligten Erwerb der Grundstücke im Plangebiet mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, geförderter Wohnungsbau und öffentliche Grünanlage Kinderspielplatz“ zu stellen.
- Ratsbeschluss vom 21.02.2019 (Drs.-Nr. Fb 2/026/2019)
Der Rat der Stadt Detmold hat die „Errichtung und Einrichtung einer Kindertageseinrichtung auf den Grundstücken Siegfriedstraße 81 a/b/c/d und 83 a/b“ beschlossen.
- Ratsbeschluss vom 21.03.2019 (Drs.-Nr. Fb 2/094/2019)
Der Rat der Stadt Detmold hat die „Errichtung der geplanten Kindertageseinrichtung von der Stadt Detmold“ als Bauherrin beschlossen.
- Ratsbeschluss vom 21.03.2019 (Drs.-Nr. Fb 6/067/2019/1)
Der Rat der Stadt Detmold hat die „Satzung der Stadt Detmold über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Britensiedlung Siedlungsgebiet 1““ beschlossen.
- Ratsbeschluss vom 26.09.2019 (Drs.-Nr. Fb 6/294/2019)
Der Rat der Stadt Detmold hat das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Detmold (ISEK) „Ehemalige Britensiedlung“ beschlossen. Der Beschluss enthielt integrierte Handlungskonzepte und die Beantragung von Fördermitteln im Rahmen des ISEK „Ehemalige Britensiedlung“
Für das Plangebiet sind folgende Maßnahmen zu nennen:
Handlungsfeld 3 – Freiraum die Maßnahmen 3.1 „Spielplatz Eckenerstraße“ und 3.3 „Herstellung einer Wegeverbindung vom Michaelis-Jena-Weg bis zur Wolfgang-Hirth-Straße“ als Fuß- und Radweg,
Handlungsfeld 4 – Versorgung und Soziales die Maßnahme 4.1 „Errichtung einer Kindertagesstätte an der Siegfriedstraße“,
Handlungsfeld 5 – Wohnen die Maßnahme 5.5.1 „Abbruch von Reihenhäusern und Wiederherstellung von Grundstücksflächen Siegfriedstraße“.
- Ratsbeschluss vom 18.12.2019 (Drs.-Nr. Fb 5/400/2019)
Der Rat hat die „Anpassung des Antrags für den verbilligten Erwerb von bebauten Flächen innerhalb des geplanten „Stadtteilzentrums für soziale Zwecke“ an der Siegfriedstraße für eine Kindertagesstätte, einen Kinderspielplatz, für das Quartiersmanagement sowie für den geförderten Wohnungsbau“ beschlossen.
- Ratsbeschluss vom 27.02.2020 (Drs.-Nr. Fb 5/012/2020)
Die Verwaltung wurde beauftragt, die Grundstücke für Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Plangebiets von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu erwerben.

Mit den Entscheidungen der o.g. Beschlüsse ist die Stadt Detmold in die konkrete Vorhabenentwurfsplanung eingestiegen. Hierfür erstellte der FB Tiefbau und Immobilienmanagement eine „Machbarkeitsstudie für den Neubau einer viergruppigen Kindertagesstätte (KiTa)“. Nachkommend dem pädagogischen Konzept für ca. 65 Betreuungsplätze soll nunmehr ein kompakter KiTa Grundriss mit elementarpädagogischer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Dieser ist nur zwingend eingeschossig umzusetzen. Im ersten Obergeschoss sowie einem weiteren Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) der KiTa sollen sieben Sozialwohnungen entstehen. Von der im Rahmenplanentwurf ursprünglich dargestellten zweigeschossigen KiTa wurde daher abgewichen. Auch soll die zukünftige KiTa einen größeren Außenbereich als zunächst erhalten. Ferner ist im Norden der KiTa/Wohnen auf einem separaten Grundstück im Erdgeschoss ein

Nachbarschaftszentrum, in welches ein Quartiersmanagement eingebunden werden soll, geplant. Im ersten Obergeschoss sowie in einem Nicht-Vollgeschoss ist der Bau von weiteren fünf Sozialwohnungen vorgesehen. Der öffentliche Spielplatz wird nunmehr im Süden angesiedelt. Infolgedessen wurden die Quartiersgrundstücksflächen im Plangebiet entsprechend den städtischen Planungen und abweichend von der Rahmenplandarstellung den Nutzungen neu zugeordnet. An den im Rahmenplanentwurf vorgeschlagenen einzelnen Nutzungen im Plangebiet wird aber grundsätzlich festgehalten.

Die aktuelle Hochbauplanung für die KiTa ist der Anlass für die Weiterbearbeitung des B-Planverfahrens 01-83 für den Teilbereich A. Das jetzige städtische Vorhaben fügt sich aufgrund des Maßes mit seiner neuen geplanten Kubatur nicht mehr gemäß § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils genehmigungsfähig ein. Dies ist durch die konkret geplante Vorhabenbautiefe der KiTa begründet. Dieses Planungserfordernis bedingt daher die Weiterbearbeitung des B-Plans für die durch die o. g. Beschlüsse eingeleitete Entwicklung einer neuen sozialen Mitte in der ehemaligen Britensiedlung Adenauerstraße.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

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

Unter Beachtung der besonderen innerstädtischen Lage soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung mit der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Ergebnisse eines von der Kommune beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK „Britensiedlung“).

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet, WA“ festgesetzt. Diese Gebietstypik entspricht der vorhandenen Bebauung im Umfeld. Mit der Zulässigkeit aller Nutzungsarten gemäß § 4 (2) BauNVO können die geplanten konkreten Vorhaben „Nachbarschaftszentrum mit Wohnen“ und „Kindergarten mit Wohnen“ als zulässige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke im Plangebiet planungsrechtlich umgesetzt werden. Die zugelassenen Ausnahmen widersprechen nicht der städtebaulichen Entwicklung eines neuen Stadtteilzentrums mit Wohnen. Sie bieten für eventuelle Folgenutzungen städtebauliche, planungsrechtliche Flexibilität. Auch wenn die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Plangebiet nicht zu erwarten ist, werden diese ansonsten im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen für das Plangebiet ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres typischerweise großen Flächenanspruchs bzw. ihres Störpotenzials nicht mit der Entwicklung der geplanten Quartiersgebietseigenart eines neuen Stadtteilzentrums vereinbar sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ von 0,4), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Mit den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung ist beabsichtigt, im Plangebiet auch wieder eine lockere Bebauung, welche sich an die benachbarte Bebauung nahtlos und verträglich anschließt, zu realisieren.

Höhe der baulichen Anlage

Die Entscheidung, die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse zu beschränken, begründet sich aus der umgebenden Bebauungsstruktur und somit den typischen Bebauungen im Siedlungsbereich. Eine maximal zweigeschossige Bebauung fügt sich in das Ortsbild ein und entspricht der angestrebten Nutzungsintensität. Ein weiteres Geschoss ist zulässig, wenn es gemäß § 2 „Begriffe“ (6) BauONRW kein Vollgeschoss ist. Das heißt, wenn das dritte Geschoss nicht mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat (ein sogenanntes Nicht-Vollgeschoss / ehemals als Staffelgeschoss bezeichnet). Da alleine die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschossigkeit keine rechtssichere planungsrechtliche Regelung zur Begrenzung der realen Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude im Plangebiet gewährleisten kann, wird zur abschließenden Regelung eine Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgelegt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe erfolgt im Plangebiet durch die Ausweisung der maximal zulässigen Höhe des obersten Gebäudeabschlusses über Normalhöhennull (NHN). Diese beträgt 171,00 m über NHN im gesamten Plangebiet. Für das städtebauliche Ziel ist die Festsetzung von zwei Vollgeschossen in Verbindung mit der maximalen Höhe der Gebäude ausreichend, da das Plangelände nahezu ebenmäßig topografisch verläuft. Insgesamt dient die Festsetzung der Berücksichtigung der Belange der Stadtgestaltung. Mit der geplanten Bebauung wird somit die bereits vorhandene Bebauungsstruktur aufgegriffen und fortgesetzt. Um die Errichtung technisch erforderlicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht durch Höhenfestsetzungen zu behindern, wird eine Ausnahmeregelung aufgenommen, da diese das städtebauliche Ziel nicht nachhaltig beeinträchtigen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, in welchem Maße eine Überschreitung der zulässigen Höhe erforderlich sein kann, wird hierzu keine Maßfestsetzung getroffen. Um jedoch im Gegenzug auch Beeinträchtigungen des Stadtbildes entgegenzutreten zu können, kann die Überschreitung der zulässigen Höhen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit soll die Einzelfallprüfung ermöglichen.

Baugrenzen

Für die Entwicklung der Teilquartiersfläche wird eine zusammenhängende große überbaubare Fläche festgesetzt um eine größtmögliche gestalterische Freiheit für die zukünftigen Kubaturen der einzelnen Vorhaben-Hochbauentwürfe und ihre Anordnung auf den Grundstücksflächen planungsrechtlich zu ermöglichen. Deshalb werden auch keine Vorschläge für eine Neuparzellierung der künftigen Grundstücksflächen zeichnerisch dargestellt. Jedoch wird eine von Bebauung freizuhaltende nicht überbaubare Wohnbaufläche mit einem Mindestabstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen zeichnerisch festgesetzt. Als Freiraumflächen sind diese zukünftig gärtnerisch zu gestalten.

Bauweise

Eine Regelung zur Bauweise wird nicht getroffen. Insoweit sind die allgemeinen Vorschriften der BauONRW über die Grenzabstände von Gebäuden anzuwenden. Das entspricht im Ergebnis einer offenen Bauweise.

7.3 Verkehrsflächen

In Zusammenhang mit der ISEK-Maßnahme 2.2 „Errichtung eines Verkehrsverteilers“ durch Bau eines Kreisverkehrs im Bereich der Einmündung der Sylbeckestraße in die Siegfriedstraße muss für die neue Einmündung die Trasse der Eckenerstraße nach Süden verschoben werden.

Die Flächen für den Rück- und Neubau der Einmündung der Eckenerstraße in die Siegfriedstraße liegen im nördlichen Plangebiet und werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In der Überarbeitung des Rahmenplanentwurfs wurden in diesem Bereich weitere öffentliche Parkmöglichkeiten vorgesehen. In der konkreten Straßenentwurfsplanung ist aber in dem Arm des Kreisverteilers eine Querung für Fußgänger geplant, sodass die Parkplätze im Bereich des Mobilitätspunktes angesiedelt werden sollen.

In Zusammenhang mit der ISEK-Maßnahme 3.3 „Herstellung einer Wegeverbindung vom Michaelis-Jena-Weg bis zur Wolfgang-Hirth-Straße“ wird im Osten des Plangebiets eine vier Meter breite Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert. Diese Wegeverbindung soll u. a. den geplanten Spielplatz im Plangebiet mit der Waldfläche/dem Sportplatz im Norden verbinden.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die planungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen Wegeverbindung zwischen den Reihenhaushausgruppen Siegfriedstraße 81 a-d und 83 a-d wird im B-Plan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungs-/Versorgungsträger mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Das GFL kann in seiner Lage und Breite von der Festsetzung räumlich abweichen. Das Plangebiet soll an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Detmold GmbH angeschlossen werden. Es ist geplant, die neue Fernwärmetrasse in diesem Bereich zu verlegen.

Außerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen liegen Leitungstrassen im Plangebiet. Eine Kanaltasse und Erdkabel der Stadtwerke Detmold GmbH queren im Norden das Plangebiet. Zukünftig werden diese in der neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Da aber der genaue Trassenverlauf für die Erdkabel (Niederspannung/Mittelspannung) nicht genau bekannt ist, wird zur Sicherung der Leitungstrassen ein Leitungsrecht (L) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger auf der nicht überbaubaren Fläche mit einer Breite von 3 m im Norden des Plangebietes gesichert. Das L kann in seiner Lage und Breite von der Festsetzung räumlich abweichen. Dieses Leitungsrecht ermöglicht auch die Verlegung der Erdkabel bis in den öffentlichen Raum, die vom Umformer weiter in südlicher Verlängerung der Eckenerstraße bis zur Wolfgang-Hirth-Straße derzeit noch über das Baufeld verlaufen.

7.6 Öffentliche Grünfläche: Spielplatz

Als eine ISEK Maßnahme im „Handlungsfeld 3 – Freiraum, Maßnahme 3.1 „Spielplatz Eckenerstraße““ ist die Herstellung eines Kinderspielplatzes in zentraler Lage im Bereich der Eckenerstraße vorgesehen. Im Süden wird demgemäß eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz ausgewiesen. Der neue Standort deckt den Fehlbedarf an Kinderspielplätzen in der Britensiedlung „Adenauerstraße“ ab. Der nächste Spielplatz für die Siedlungsgebiete der ehemaligen Britensiedlungen ist der Spielplatz am Frieda-Nadig-Weg, dessen sichere Erreichbarkeit für die Kinder durch die Barrierewirkung der Siegfriedstraße eingeschränkt ist. Die Spielplätze Spitzenkamptwete (rd. 600 m) und Günter-Groenhoff-Straße (rd. 800 m) sind zu weit entfernt.

Für die Herstellung des Spielplatzes muss die Reihenhaushausgruppe 81a/b/c/d zuvor abgerissen werden. Eine öffentliche Grünflächennutzung mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist im allgemeinen Wohngebiet als sozialadäquate Ergänzung der Wohnbebauung grundsätzlich zulässig. Die mit der Benutzung eines Spielplatzes für die nähere Umgebung unvermeidbaren verbundenen Auswirkungen – vorwiegend Geräusche – sind generell örtlich und von den Nachbarn hinzunehmen.

Der Spielplatz an der Eckenerstraße ist in das geplante Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer eingebunden und schließt an die Freiflächen der geplanten Kindertagesstätte sowie die benachbarten Grünanlage zwischen der Wolfgang-Hirth-Straße und der Adenauerstraße an. Die vorhandenen Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben.

7.7 Gestalterische Aussagen

7.7.1 Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen (Vorgartenflächen) besonders entlang der Hauptverkehrsstraße Siegfriedstraße aber auch entlang der Eckenerstraße und dem Wolfgang-Hirth-Weg sind für den Freiraum/Straßenraum prägend. Sie tragen erheblich zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bei. Demgemäß sollen diese ausschließlich gärtnerisch genutzt werden. Zur Sicherstellung werden Nutzungen für gewerbliche Zwecke oder zur Lagerung von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehältnisse) ausgeschlossen.

7.6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind außenwirksame Anlagenbestandteile. Sie sind ebenfalls stadtbildprägende Gestaltungsmerkmale für das Quartier selbst als auch für die Straßenräume. Von ihnen können nicht unerhebliche Negativauswirkungen auf die städtebauliche Umgebung ausgehen. Ein Ausdehnen möglicher Werbeanlagen soll für einen qualitätsanspruchsvollen Stadtraum unterbunden werden. Deshalb werden zur Regelung von zulässigen stadtvträglich, unschädlichen Werbeanlagen textliche Festsetzungen normiert. Sie sollen im Allgemeinen Wohngebiet daher nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Zudem wird die Größe der Werbeanlagen/Hinweisschilder bis zu einer Fläche von maximal 1,5 m² begrenzt sowie die zulässige Höhe ihres Anbringungsortes bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses, flach auf der Hauswand des Hauptgebäudes. Auf Dächern werden Werbeanlagen im Plangebiet ganz ausgeschlossen. Das gleiche gilt für Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung.

9 Verkehrliche Erschließung

Die Netzstruktur basiert weitestgehend auf dem Bestand. Die mögliche Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h vor der schützenswerten Einrichtung der Kindertagesstätte wäre nach Errichtung zu prüfen.

9.1 Individualverkehr

Die Siegfriedstraße als Hauptverkehrsstraße bildet die äußere Erschließung und somit direkte Anbindung an die B239. Die Adenauerstraße nimmt die Funktion der Haupteerschließung der ehemaligen Britensiedlung „Adenauerstraße“ ein und ist im Separationsprinzip auszubilden.

9.2 Ruhender Verkehr

Parken findet im Sinne der Erschließung weitestgehend auf den Privatgrundstücken statt.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An dem geplanten benachbarten Mobilitätspunkt werden vorhandene Linien gebündelt und neue Linien sollen eingerichtet werden. Es ist geplant, dass hier 160 Busse/d. halten sollen. Eine weitere Verdichtung der Taktzeiten ist aktuell nicht geplant. Das Plangebiet ist durch den ÖPNV ausreichend erschlossen. Die Notwendigkeit einer Taktverdichtung oder Liniennetzergänzung wäre in Abhängigkeit der späteren Entwicklung zu prüfen.

Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger ist in der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Planungsrechtlich wird die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV somit gewährleistet.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Die Rad- und Fußgängerverkehre sind über die Straßenquerschnitte bereits heute abgesichert. Eine neue Vernetzung mit dem angrenzenden Gebiet Hohenloh erfolgt durch die neue Geh-/Radwegeverbindung im Osten des Plangebietes. Hiermit wird das Plangebiet an den Michaelis-Jena-Weg angeschlossen.

Hinweis: Mobilität

Im Einmündungsbereich der Sylbeckestraße in die Siegfriedstraße soll im Anschluss an den geplanten Kreisverkehr ein Mobilitätspunkt errichtet werden. Durch diesen Mobilitätsknoten wird ein reibungsloser Umstieg zwischen verschiedenen Verkehrsarten gefördert. Hierzu gehören alle üblichen Elemente einer Mobilstation wie Radabstellanlagen und -boxen u. a. auch für Lastenräder, Leihräder, Fahrräder und E-Bikes. Ebenso sind Carsharing-Angebote neben Parkplätzen mit direkter ÖPNV-Anbindung ein sinnvoller Baustein stadt- und umweltverträglicher Mobilität.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7 Absatz 5, der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen.

Durch das Plangebiet verlaufen städtische Schmutz- und Regenwasserkanäle, die als Vorflut der Wohnhäuser der Wolfgang-Hirth-Straße 1, 2, 3, 4, 5, 7 dienen. Die Kanaltrassen verlaufen in südlicher Verlängerung der Eckenerstraße bis zur Wolfgang-Hirth-Straße. Für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der städtischen Kanalschließungen ist eine Umlegung der Kanalisation in diesem Bereich zu planen, da sie nicht überbaut werden dürfen. Von der technischen Fachstelle wurden hierfür anfallende Kosten in Höhe von ca. 200.000,- Euro geschätzt. Für die Umsetzung dieser Maßnahme sind weitere Beschlüsse der zuständigen Gremien erforderlich.

Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen somit zukünftig in den öffentlichen Verkehrsflächen. Die das Plangebiet im Norden querende Regenwasserkanaltrasse wird durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Eine Verlegung ist hier nicht erforderlich.

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser kann über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden.

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Die Abwassermenge soll durch Retentionsmaßnahmen minimiert werden. Dieses Ziel soll zukünftig im Rahmen der Bebauungsplanung durch die Festsetzung bzw. durch die Empfehlungen zur Nutzung von Regenwasser erreicht werden.

Es sollen Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, zum Waschen bzw. betriebsbedingten Einsatz angestrebt werden. Mit der Anlage einer Zisternengröße von 30 l/qm Dachfläche kann im Planungsgebiet ein Deckungsgrad des Verbrauchs an ersetzbarem Trinkwasser von 70 - 90 % erreicht werden.

10.3 Elektrizitäts- und Gas-/Fernwärmeversorgung

Das Gebiet ist bereits erschlossen. In den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich bereits Gasleitungen und Stromkabel, über die die vorhandenen Wohnhäuser versorgt werden. Eine Erweiterung des Netzes ist, wenn punktuell erforderlich, möglich.

Das Fernwärmenetz befindet sich im Bereich der südlichen Siegfriedstraße und verläuft im Bereich der Adenauer-/Wolfgang-Hirth-Straße. Eine Erweiterung des Netzes ist geplant. Konkret wird hierfür im Plangebiet eine Leitungstrasse durch ein GFL-Recht gesichert.

Im Nordosten befindet sich eine öffentliche Versorgungsanlage für Elektrizität (Umformer) der Stadtwerke Detmold GmbH. Entsprechend wird dieser Standort als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität im B-Plan gesichert.

10.4 Abfallbeseitigung

Das vorhandene verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung sowohl bereits heute als auch zukünftig problemlos anzufahren.

12 Immissionsschutz

12.1 Allgemein

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Unterschiedliche Nutzungen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (TÜV-Nord, Auftrags-Nr. 0800 672 083/220 SST 020) 24.02.2020) erstellt. Hierbei wurden der Verkehrslärm sowie deren Auswirkungen auf das Plangebiet betrachtet. Des Weiteren wurden die Emissionen vom Plangebiet betrachtet.

12.2 Emissionen vom Plangebiet

Gewerbelärm

Nach den aktuell vorliegenden Konzeptplanungen soll im Plangebiet eine KITA errichtet werden. Der Gesetzgeber hat mit § 22 Abs. 1a BImSchG definiert, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung ist. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und Immissionsrichtwerte nicht herangezogen werden.

Jedoch werden durch die An- und Abfahrt der Mitarbeiter und Eltern und die Anlieferungen Lärmemissionen im Umfeld der Anlage verursacht, die sich nicht auf die Privilegierung gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG erstrecken soll (vgl. VG München, Urteil vom 20. Juni 2016 – M 8 K 15.4999). In der schalltechnischen Beurteilung werden die Immissionen durch den Fahrverkehr und die Nutzung von Stellplätzen im Plangebiet ermittelt. Unter Berücksichtigung der aktuell vorliegenden Konzeptplanungen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den zugrunde gelegten, bestehenden Immissionsorten und an der geplanten Wohnnutzung über der KITA zur Tages- und Nachtzeit unterschritten. Zur Einhaltung von kurzzeitigen Geräuschspitzen können bauliche Maßnahmen erforderlich werden. Dieses wird im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der konkreten Planung abschließend geregelt.

Verkehrslärm

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Dies resultiert aus den Zusatzbelastungen durch den neuen Verkehr aus dem Plangebiet. Das Plangebiet war bereits bebaut und die Erschließung erfolgte über die Eckenerstraße, sodass Verkehr aus dem Plangebiet bereits vorher (durch einen Garagenhof) gegeben war. Unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen (Konzept sieht aktuell 12 Wohnungen vor) ist keine relevante Änderung der Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes zu erwarten ist.

Ergeben sich bei der Konkretisierung der Planungen im Plangebiet Hinweise, dass die umliegenden Nutzungen durch Geräusche beeinträchtigt werden, wird im Baugenehmigungsverfahren eine ergänzende Beurteilung der Immissionssituation erfolgen.

12.3 Immissionen im Plangebiet

Gewerbelärm

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 01-16 „Grünstraße/Neitzelweg“ unterschiedliche genehmigte gewerbliche Nutzungen. Für die schalltechnische Beurteilung wurden dem Gutachter, die im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, erstellten Schallgutachten und die genehmigten gewerblichen Nutzungen, in diesem Bereich zur Verfügung gestellt. Die im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erstellten Schallgutachten zeigen, dass bereits an den bestehenden Wohnnutzungen in der Grünstraße (WA), im Neitzelweg (WR) und an der Sylbeckestraße (WA) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind. Diese Immissionsorte befinden sich räumlich in einem geringeren Abstand zu den Emissionsquellen im Vergleich zum Plangebiet und in einem schalltechnisch stärker belasteten Bereich, sodass diese Immissionsorte für die Beurteilung der gewerblichen Nutzungen maßgeblich sind. Die gewerblichen Nutzungen im Bereich des B-Planes 01-16 „Grünstraße/Neitzelweg“ werden somit bereits jetzt durch die genannten Immissionsorte eingeschränkt, sodass durch das Plangebiet die gewerblichen Flächen nicht erstmalig beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes 01-16 „Grünstraße/Neitzelweg“. Lärmimmissionen werden durch die bestehenden Gebäude im Kreuzungsbereich Sylbeckestraße/Siegfriedstraße in Richtung des Plangebietes abgeschirmt.

Aufgrund der vorliegenden Schallgutachten, der bereits vorhandenen genannten Immissionsorte und der Betrachtung der Verhältnisse vor Ort wurde die aktuelle umliegende gewerbliche Nutzung vom Gutachter als nicht wesentlich für das Plangebiet beurteilt (vgl. Seite 5, Schalltechnische Untersuchung vom 24.02.2020, TÜV Nord).

Unter Bezug der o. a. Ergänzungen sind die Belange des Immissionsschutzes im umfassenden Maße Rechnung getragen und gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sind gesichert. Auch im Falle zukünftiger gewerblicher Nutzungsänderungen oder mit der Ansiedelung anderer Gewerbebetriebe, haben diese dann den Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den entsprechenden umliegenden Immissionsorten eingehalten werden. Weitere schalltechnische Maßnahmen in Bezug auf den Gewerbelärm sind daher nicht zu treffen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Immissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet ermittelt. Dabei wurden die Siegfriedstraße, die Sylbeckestraße und die geplante verkehrliche Änderung im Kreuzungsbereich Siegfriedstraße/Sylbeckestraße mit der Errichtung eines Kreisverkehrs in die Beurteilung aufgenommen. Auch der geplante Mobilitätspunkt wurde in die Beurteilung einbezogen. Die ermittelten Beurteilungspegel für das Plangebiet betragen:

entlang der festgesetzten westlichen Baugrenze:

tags: ≤ 65 dB(A)

nachts: ≤ 55 dB(A)

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Geräuschimmissionen die idealtypischen Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. In diesem sind Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau und schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- und Grenzwerte sind nicht aufgeführt. Für Allgemeines Wohngebiet sind folgende Orientierungswerte genannt:

WA	tags	55 dB(A)	(06.00 - 22.00 Uhr)
	nachts	45 dB(A)	(22.00 - 06.00 Uhr)

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentliche Änderung öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV

herangezogen. Dort werden folgende Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete genannt:

WA	tags	59 dB(A)	(06.00 - 22.00 Uhr)
	nachts	49 dB(A)	(22.00 - 06.00 Uhr)

Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage der Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Gebäude zu ergreifen. Bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vorliegen. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspielraumes für Verkehrslärm nach oben hin angesehen werden. Bei darüber hinausgehenden Belastungen sind daher Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die Orientierungswerte DIN 18005, Beiblatt 1 und die Grenzwerte der 16. BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der "enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle" liegen. Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrs-Geräusche definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts. Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte nach der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden in Teilen des Plangebietes überschritten. Die Beurteilungspegel liegen jedoch unterhalb der "enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle".

Das Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) kann im Rahmen der planerischen Abwägung überwunden werden, sofern gesunde Wohnverhältnisse i. S. d. § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt werden können. Da für das Plangebiet städtebaulich auch weiterhin das Ziel ist, ein Allgemeines Wohngebiet zu errichten, das eine Wohnfunktion zulässt, soll das Trennungsgebot überwunden werden. Im Folgenden wird dargelegt, wie gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden.

Im Allgemeinen ist der aktive Lärmschutz an der Lärmquelle dem passiven Lärmschutz vorzuziehen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind im Bereich des Plangebietes jedoch nicht praktikabel und aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht. Somit verbleiben passive Lärmschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung. Dabei ist insbesondere eine schalltechnisch günstige Orientierung der Gebäude innerhalb des Plangebietes von Bedeutung. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Im Plangebiet sind Freisitze an den Fassaden, in denen die geltenden Orientierungswerte zur Tageszeit überschritten werden, unzulässig. Die tatsächliche Ausgestaltung ist jeweils der architektonischen Selbsthilfe im Rahmen der konkreten Hochbauplanung vorbehalten.

Maßnahmen (passive):

Innerhalb von Gebäuden gehen die Richtlinien und Verordnungen von maximalen Innenlärmpegeln von 40/30 dB(A) (tags/nachts) für Wohn- und Schlafräume sowie von maximal 45 dB(A) (tags) für Büro- und Arbeitsräumen aus; diese Werte gelten als Idealwerte. Der Einhaltung der Innengeräuschpegel in den zu schützenden Räumen kommt insofern eine besondere Bedeutung zu. Bei höheren Geräuschpegeln müssen bauliche Vorkehrungen getroffen werden. Daher sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminimierung zu treffen.

Durch den Hinweis auf diese Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Aus diesem Grunde werden maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 ermittelt und im Plangebiet festgesetzt. Anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel können bei der Gebäudeplanung in eindeutiger Weise die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ermittelt werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind gemäß DIN 4109-2 (2018) aus den Beurteilungspegeln tags zu berechnen (bei Linienschallquellen, z. B. Straßen, zusätzlich Addition von 3 dB(A)). Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Im vorliegenden Fall liegen die Geräuschimmissionen im Nachtzeitraum mehr als 10 dB unter den Immissionen am Tage. Daher errechnet sich unter Berücksichtigung des Zuschlags von 3 dB der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel zur Tageszeit. Die maßgeblichen Außenlärmpegel dürfen nicht mit den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. mit den Grenzwerten der 16. BImSchV verglichen werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulicher Erwägungen (Lärmschutzwälle oder -wände sind im Änderungsgebiet nicht zielführend) sind gegenüber den Verkehrsgeräuschen nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern möglich. Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die der Wohnnutzung zuzuordnenden Gartenflächen oder Balkone sind auf der straßenabgewandten Seite zu errichten. Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum, z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen. Eine Lärmabschottung ist darüber hinaus durch Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und /oder einer 1,80 m hohen Mauer innerhalb der überbaubaren Fläche möglich.

Bei Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen, können die gesamtbewerteten Schalldämm-maße $R'_{w,ges}$ in dB(A) deren Berechnung nach DIN 4109-1 (Gleichung 6) erfolgt, wie folgt angesetzt werden:

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109 (2018-01)	Lärmpegelbereich	$R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB
65	III	Wohnungen ≥ 35
		Büros ≥ 30
70	IV	Wohnungen ≥ 40
		Büros ≥ 35

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten dB(A) Angaben dargestellt. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ergibt sich, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, aus der Subtraktion des Raumnutzungswertes (vgl. DIN 4109-1 - Abschn. 7) vom ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel.

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW vom 07.12.2018 (MBL NRW S. 739) – Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW-, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 1 und DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 2 (Stand: 2018) zu erbringen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

12.4 Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen vom 09.11.1996) angemessene Abstän-

de zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicher zu stellen.

Die nationale Umsetzung erfolgt durch § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Danach sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen innerhalb eines Bebauungsgebietes so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Seveso-II-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude etc. so weit wie möglich vermieden werden.

Es ist dabei sicher zu stellen, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen (so weit wie möglich), Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt.

Maßgeblich für die konkrete Ermittlung der geforderten Achtungsabstände ist der von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit erstellte Leitfaden "Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung des § 50 BImSchG" (KAS-18), 2. überarbeitete Fassung November 2010.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Betriebsbereiche vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von den sogenannten Achtungsabständen gemäß dem Leitfaden KAS-18.

12.5 Gesamtbewertung

Die schalltechnische Beurteilung hat ergeben, dass die möglichen bebaubaren Flächen im Plangebiet in Teilbereichen durch den Verkehrslärm auf der Siegfriedstraße vorbelastet sind.

Die schalltechnische Beurteilung vom TÜV NORD zeigt, dass der Betrieb einer geplanten KITA im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Ergeben sich bei der Konkretisierung der Planungen Hinweise, dass die umliegenden Nutzungen durch Geräusche beeinträchtigt werden, ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens eine ergänzende Beurteilung der Immissionssituation durchzuführen.

Im Plan wird auf die vorhandene Vorbelastung durch Verkehrslärm hingewiesen. Nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB sind die vom Verkehrslärm vorbelasteten Bereiche kenntlich gemacht. Dies dient der Unterrichtung der vom B-Plan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich.

Die Belange des Immissionsschutzes sind somit im umfassenden Maße Rechnung getragen. Die schalltechnische Beurteilung (TÜV NORD, 24.02.2020) kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Die Kommune hat das Problem „Bodenbelastungen“ in den einzelnen Fachplanungen abschließend zu behandeln. Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Das Plangebiet umfasst brachgefallene Wohnbauflächen in einem Siedlungszusammenhang. Diese bereits teilversiegelten Flächen werden ohne die Inanspruchnahme neuer Freiflächen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt. Die verbindliche Bauleitplanung unterstützt somit die Begrenzung der Bodenversiegelung.

13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Mit der Bestandsüberplanung werden keine neuen Freiflächen mit schutzwürdigen Böden städtebaulich entwickelt. Entsprechend einem Hinweis des Geologischen Dienst NRW zum Rahmenplanentwurf wird zum Schutz von Mutterboden folgender Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen: „Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19815 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.“

13.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernäsungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

Mit der zulässigen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes sind keine Schadstoffeintragungen in den Boden zu erwarten.

13.5 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold (17.01.2020) ist eine Kampfmittelbelastung im Bereich des Plangebietes dargestellt. Auf der Grundlage von Auswertungen alliierter Luftbilder wurde dieser Bereich identifiziert, von dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich evtl. Kampfmittel im Boden befinden. 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 des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ist der KBD frühzeitig beteiligt worden. Ein entsprechender Antrag auf Flächenüberprüfung ist durch den Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Detmold beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg am 30.04.2014 gestellt worden. Der KBD hat die Kampfmittelbelastung unter den Fundstellen 57/5/01413 und 57/5/0114 (2014) bewertet und das staatliche Handlungserfordernis mitgeteilt. Es wurden Schützenlöcher und Laufgräben bestimmt. Diese müssen sondiert werden falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Eine akute Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung liegt nicht vor. Es handelt sich im Plangebiet um ehemalige Stellungen und um kein Bombardierungsgebiet.

In 2015 hat ein Ortstermin mit dem Kampfmittelräumdienst stattgefunden, in dem vom Kampfmittelräumdienst alle mutmaßlichen Kampfmittelverdachtspunkte nach Luftbilddauswertungen in den beiden Britensiedlungen abgegangen wurden. Die tatsächlich noch sinnvoll zu untersuchenden Punkte wurden auf vier reduziert (vor „Zeppelinstraße 6a“, hinter „Zeppelinstraße 5b“, hinter „Siegfriedstraße 81c“ und hinter „Siegfriedstraße 81d“. Letztere beide Punkte liegen im Plangebiet. Alle Punkte wurden mit einem magnetischen Detektionsverfahren (Oberflächendetektion) auf das Vorhandensein von Kampfmitteln/Bombenblindgänger vom Kampfmittelräumdienst überprüft. Im Rahmen der Datenauswertung und Aufgrabung konnten keine Objekte mit signifikanten magnetischen Momenten, die Rückschlüsse auf mögliche Bombenblindgänger/Kampfmittel zulassen, festgestellt werden. Alle anderen Schützenlöcher sind überbaut oder dort fanden bereits umfangreiche Erdarbeiten statt. Hier war eine ergebnisorientierte Messwertaufnahme nicht möglich.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 05231/977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 05231/6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

Für die Plangebietsfläche wird daher in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis „Kampfmittel“ aufgenommen.

14 Umweltbelange

14.1 Eingriffsregelung

Das Plangebiet erfüllt gem. § 13a BauGB die Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG.

14.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist auszuschließen, dass

- wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) als auch dass
- wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote) (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG).

Um Verbotstatbestände vorliegen, wurde gem. der Handlungsempfehlung des Landes NRW zum Artenschutz in der Bauleitplanung im Rahmen der Umweltprüfung eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Hierbei wurde in einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können (ASP, Stufe 1). Gemäß § 44 (5) BNatSchG bezieht sich die Prüfung auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Für Nordrhein-Westfalen hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl an streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten vorgegeben, die als „planungsrelevante Arten“ bei artenschutzrechtlichen Prüfungen zu betrachten sind.

Neben eigenen Begehungen wurden die Fachinformationssysteme der LANUV und des LINFOS ausgewertet. Im von der LANUV geführten Biotopkataster NRW sowie im Fundortkataster ist das Plangebiet nicht enthalten. Das Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt. Die LANUV hat über das Vorkommen planungsrelevanter Arten in der Region Messtischblätter herausgegeben. Im Messtischblatt 40193 Detmold werden für die Lebensraumtypen „Gärten, Parks, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ 6 Fledermausarten und 18 Vogelarten aufgeführt.

Fledermäuse

Abendsegler, Kleinabendsegler, Rauhaufledermaus und Wasserfledermaus. Bei diesen Fledermausarten handelt es sich um Waldfledermäuse. Sie nutzen Baumhöhlen potenziell als Sommer- und Winterquartier. Ihre Jagdbereiche befinden sich über Freiflächen, an Waldrändern sowie anderen Gehölzstrukturen. Der Erhaltungszustand in NRW wird für alle Arten als günstig eingestuft.

Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus sind Gebäudefledermäuse, die als Wohnquartier Hohlräume und Spalten an und in Gebäuden sowie Stollen bzw. Eis- und Bierkeller nutzt. Sie jagen in offenen und halboffenen Landschaften und entlang Wasserflächen. Auch ihr Erhaltungszustand in NRW wird als günstig eingestuft.

Vögel

Bluthänfling:	Besiedelt heckenreiche Agrarlandschaften, Heide-, Ödland- und Ruderalflächen. Brut bevorzugt in dichten Büschen und Hecken. Das Plangebiet weist keine geeigneten Habitatbedingungen auf.
Eisvogel:	Brut an vegetationsfreien Steinwänden. Das Jagdgebiet im Plangebiet ist nicht essenziell.
Feldsperling:	Höhlenbrüter, der Siedlungslagen eher meidet. Das Plangebiet weist keine geeigneten Habitatbedingungen auf.
Girlitz:	Bewohnt Friedhöfe, Parks und Kleingartenanlagen in den Städten. Brut bevorzugt in Nadelbäumen. Das Plangebiet ist als Lebensraum nicht geeignet.
Habicht:	Brut in größeren Gehölzen auch im Siedlungsbereich. Bevorzugt Kulturlandschaften mit einem Wechsel von geschlossenen Wäldern, Waldinseln und Feldgehölzen. Horststandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ist ebenfalls nicht als essenzieller Bestandteil des Nahrungshabitats einzustufen.
Kleinspecht:	Bewohnt parkartige oder lichte Laub- und Mischwälder. Durch die geplante Baumaßnahme sind keine Waldflächen als Brut und Nahrungshabitat betroffen.
Kuckuck:	Legt Eier in Nester von Wirtsvogelarten, bevorzugt in Parklandschaften, lichten Wäldern und an Siedlungsrändern. Essenzielle Habitatbestandteile sind nicht betroffen.
Mehlschwalbe:	Bewohnt die Außenwände von Gebäuden in Siedlungsbereichen. Schwalbennester an den leerstehenden Gebäuden wurden nicht festgestellt.
Nachtigall:	Brut in Krautschicht von Laub- und Mischwäldern,

	Feldgehölzen und Parkanlagen niederschlagsarmer Gebiete. Das Plangebiet weist keine geeigneten Habitatbedingungen auf.
Rauchschwalbe:	Brütet im Innenbereich von Scheunen, Schuppen. Ställen und Wohngebäuden. Die Gebäude bieten keine geeigneten Strukturen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Essenzielle Nahrungshabitate sind nicht betroffen.
Rebhuhn:	Besiedelt offene und auch kleinstrukturierte Kulturlandschaften mit Acker, Brachen und Grünland. Das Plangebiet weist keine geeigneten Habitatbedingungen auf.
Schleiereule:	Nistplatz und Tagesruhesitz sind dunkle geräumige Nischen in Gebäuden. Jagdgebiete sind Viehweiden, Wiesen und Äcker sowie Randbereiche von Straßen, Wegen und Gräben. Die Gebäude bieten keine geeigneten Strukturen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Essenzielle Nahrungshabitate sind nicht betroffen.
Sperber:	Jagrevier in reich strukturierter Landschaft wie halboffene Parks oder Gärten mit Waldinseln, Feldgehölzen und Gebüsch mit hohem Kleinvogelvorkommen, brütet auch in städtischen Grünanlagen. Horststandorte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ist ebenfalls nicht als essenzieller Bestandteil des Nahrungshabitats einzustufen.
Star:	Höhlenbrüter der Gebiete mit einem ausreichenden Angebot an Brutplätzen (z.B. ausgefaulte Astlöcher, Buntspechthöhlen) und angrenzenden offenen Flächen zur Nahrungssuche benötigt. Höhlenbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Essenzielle Nahrungshabitate sind nicht betroffen.
Turmfalke:	Bewohnt offene strukturreiche Kulturlandschaften. Brutplätze sind Felsnischen und Halbhöhlen an natürlichen Felswänden, Steinbrüchen, aber auch alte Krähenester in Bäumen. Horststandorte konnten nicht nachgewiesen werden. Essenzielle Nahrungshabitate sind nicht betroffen.
Uhu:	Besiedelt reich gegliederte, mit Felsen durchsetzte Waldlandschaften sowie Steinbrüche und Sandabgrabungen. Brütet in störungsarmen Felswänden und Steinbrüchen mit einem freien Anflug. Das Plangebiet weist keine geeigneten Habitatbedingungen auf.
Waldkauz:	Bewohnt Baumhöhlen in lichten und lückigen Altholzbeständen in Laub- und Mischwäldern und Parkanlagen. Das Plangebiet weist keine geeigneten Habitatbedingungen auf.
Waldohreule:	Bewohnt halboffene Kulturlandschaften wie

	Parks/Grünanlagen mit Baumgruppen und Feldgehölzen. Jagd in strukturreichen Offenlandbereichen und Waldlichtungen. Als Nistplatz werden alte Nester von anderen Vogelarten (v.a. Rabenkrähe, Elster, Mäusebussard, Ringeltaube) genutzt. Brutplätze sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet ist ebenfalls nicht als essenzielles Nahrungs habitat einzustufen.
--	---

14.3 Zu erwartende Umweltauswirkungen

Bei den Begehungen konnten keine der genannten planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten gesichtet bzw. nachgewiesen werden.

Fledermäuse

An den leestehenden Gebäuden wurden keine Hinweise auf größere Fledermauskolonien (Wochenstuben) gefunden. Deutliche Spuren wie Kot und Urin waren nicht zu erkennen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Dachbereich Quartierspotenzial vorhanden ist, so dass ein Vorhandensein einzelner Tagesschlafquartiere bzw. Zwischenquartiere im Sommer oder Herbst nicht auszuschließen ist. Da das Töten wildlebender geschützter Tiere gem. § 44 (1) BNatSchG einen Verbotstatbestand darstellt, sind die Gebäude zeitnah vor dem Abriss auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu prüfen. Die Tötung von Fledermäusen kann hierdurch ausgeschlossen werden. Werden Fledermäuse nachgewiesen ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Bei dem im Plangebiet nur noch vereinzelt vorhandenen Baumbestand handelt es sich um Bäume mit mittlerer Baumholzstärke. Das Vorkommen von Höhlen und Spalten, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse dienen ist deshalb nicht wahrscheinlich und konnten vor Ort auch nicht festgestellt werden. Zudem ist als Minderungsmaßnahme geplant, den Baumbestand in den Randbereichen der Grundstücke zu erhalten.

Vögel

An den Gebäuden wurden keine Vogelniststätten gefunden. Ein Brutvorkommen von gebäudebewohnenden Vogelarten kann somit ausgeschlossen werden.

In dem umliegenden Baumbestand wurden keine Nistplätze festgestellt. Jedoch bieten die Bäume Potenzial als Lebens- und Nahrungsraum für verschiedene Vogelarten. Deshalb sind im Rahmen der Gebäudeabriss notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Zudem sind als Minderungsmaßnahme die Abrisszeiten als Hinweis in den Festsetzungen zu formulieren. Durch Einhalten dieser Zeitenregelung wird für die meisten Vogelarten, hier auch inbegriffen die ubiquitär verbreiteten und allgemein häufigen Arten, das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden. Sind Fällungs- und Rodungsmaßnahmen innerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit nicht zu vermeiden, müssen alle potenziell relevanten Baumstrukturen auf das Vorhandensein von Vogelbruten geprüft werden. Wird ein besetzter Brutplatz festgestellt, sind die Fällungs- und Rodungsmaßnahmen auf einen Zeitpunkt nach der Brut und Aufzucht zu verschieben.

Zur Gewährleistung der Umsetzung der genannten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist es notwendig während der Abrissmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung ab Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) mit auszuschreiben. Diese ist dafür zuständig, dass alle genannten Maßnahmen im Sinne des Artenschutzrechts umgesetzt werden.

Zu erhaltende Bäume sind während der Abriss- und Baumaßnahme gem. der DIN 18920 fachgerecht zu schützen. Die fachliche Überprüfung hat durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bezogen auf potenziell betroffene planungsrelevante Artengruppen Vögel und Fledermäuse bei Umsetzung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

Vermeidung einer Amtshaftung – Enthftung nach Umweltschadensrecht

Darüber hinaus ist im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden und welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind. Insofern können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gem. § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.“

14.4 Erhaltung der Grünstrukturen

Gemäß den städtebaulichen Zielen aus dem Rahmenplanentwurf sollen die Freiraum-/Grünstrukturen städtebaulich gesichert und neue Grün- und Freiraumstrukturen geschaffen werden. Die Grünstrukturen prägen bereits das Ortsbild mit und verbessern aktiv das Stadtklima aufgrund ihrer Wuchsgröße/-alters.

Für die alten, brachgefallenen Nutzungen ist damals der Freiraum grünplanerisch gestaltet worden. Mit der B-Planaufstellung sollen die Grundstücksflächen aber einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese bestehen zukünftig aus Verkehrs-/Wegeflächen, einem Spielplatz, den Infrastruktureinrichtungen einer Kindertagesstätte mit Wohnen und einem Nachbarschaftszentrum mit Wohnen. Infolgedessen können diese neuen baulichen Nutzungen mit ihren eigenen/anders zugeschnittenen Baumassen den vorhandenen Grünstrukturen entgegenstehen. Dies hat zur Konsequenz, dass der Baumbestand im Plangebiet nicht vollends erhalten bleiben kann.

Ferner ist planungsrechtlich zu beachten, dass mit Erhaltung der Grünstrukturen der Gestaltungsspielraum der neuen Grundstückseigentümer nicht unverhältnismäßig in der neuen Nutzung der bebaubaren Flächen eingeschränkt werden darf. Denn hierdurch kann eine wesentliche Wertminderung der Grundstücke eintreten. Ebenfalls ist zu beachten, dass bei ungewöhnlich hohen Aufwendungen für den Erhalt von Grünstrukturen, Entschädigungsansprüche zukünftiger Grundstückseigentümer erwachsen können.

Da sich hier die Zielsetzungen des B-Plans zum Teil widersprechen, macht es aus städtebaulicher Sicht keinen Sinn, alle Baumstandorte für eine „punktgenaue“ Erhaltungsfestsetzung einzeln zu vermessen und zu kartieren. Sondern es bietet sich hier eine Erhaltungsfestsetzung einer bestimmten Anzahl Bäume je Flächeneinheit an. Zielsetzung hierbei ist es, dass nicht bestimmte Bäume als zu erhalten festgesetzt werden, sondern ein Bestand an Bäumen im Plangebiet gesichert wird.

Dementsprechend normiert der B-Plan folgende textliche Erhaltungs- bzw. Anpflanzfestsetzung: Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität wird ein Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm festgesetzt. Bäume die auf der Grundstücksfläche erhalten bleiben können, werden angerechnet.

Für die Erhaltung eines guten Stadtklimas soll die Gestaltung der Freiflächen als Schottergärten nicht zulässig sein. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die Zulassung baulicher Anlagen, notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie technischer Infrastruktur vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

15 Erschließungskosten

Die folgenden Erschließungskosten basieren auf Schätzungen. Fördermittel wurden nicht berücksichtigt.

Straßen:	ca. 1.300.000,- € incl. Kreisel
Fuß und Radweg	ca. 160.000,- €
Kanalverlegung Regen- u. Schmutzwasser	ca. 200.000,- €

16 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 0,88 ha	~ 100,0 %
Wohnbaufläche	ca. 0,55 ha	~ 62,0 %
öffentliche Grünfläche / Spielplatz	ca. 0,13 ha	~ 14,5 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,14 ha	~ 15,9 %
Fuß- und Radweg	ca. 0,05 ha	~ 5,6 %
GFL	ca. 0,01 ha	~ 1,0 %
Fläche für Versorgungsanlage	ca. 0,01 ha	~ 1,0 %

17 Bodenordnung

Die für die öffentlichen und Erschließungsflächen erforderlichen Grundstücke befinden sich bereits in städtischem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Für den Erwerb der Wohnbauflächen und der Spielplatzfläche steht die Stadt Detmold mit der Eigentümerin der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Verhandlungen. Der Erwerb der Grundstücke ist für Mitte 2020 geplant.

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
-Städtebauliche Planungen-

Detmold, im Mai 2020