

## **Begründung**

zum Bebauungsplan  
01-87 „Pinneichen“

## INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

---

|           |                                                                                                                    |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>                                                              | <b>1</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Verfahren</b>                                                                                                   | <b>1</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Raumordnung und Landesplanung</b>                                                                               | <b>2</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Flächennutzungsplan</b>                                                                                         | <b>2</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Anlass und Ziele der Planung</b>                                                                                | <b>2</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Situationsbeschreibung</b>                                                                                      | <b>4</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Belange des Städtebaus</b>                                                                                      | <b>5</b>  |
| 7.1       | Art der baulichen Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf / Grün- und Waldflächen                                   | 7         |
| 7.2       | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen                                             | 9         |
| 7.3       | Baugestaltung                                                                                                      | 11        |
| 7.4       | Grünordnung sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 11        |
| <b>8</b>  | <b>Verkehrliche Erschließung</b>                                                                                   | <b>12</b> |
| 8.1       | Individualverkehr                                                                                                  | 12        |
| 8.2       | Ruhender Verkehr                                                                                                   | 13        |
| 8.3       | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)                                                                             | 13        |
| 8.4       | Rad- und Fußverkehr                                                                                                | 13        |
| <b>9</b>  | <b>Denkmalschutz</b>                                                                                               | <b>14</b> |
| <b>10</b> | <b>Belange des Klimaschutzes</b>                                                                                   | <b>14</b> |
| <b>11</b> | <b>Belange des Immissionsschutzes</b>                                                                              | <b>15</b> |
| <b>12</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                                                                         | <b>16</b> |
| 12.1      | Trink- und Löschwasser / Strom / Wärme                                                                             | 16        |
| 12.2      | Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung                                                                           | 16        |
| 12.3      | Abfallbeseitigung                                                                                                  | 17        |
| <b>13</b> | <b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>                                                                             | <b>17</b> |
| 13.1      | Kampfmittel                                                                                                        | 17        |
| 13.2      | Flächen mit Bodenbelastung und deren Kennzeichnung                                                                 | 18        |
| 13.3      | Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen                                   | 18        |
| 13.4      | Erhalt schutzwürdiger Böden                                                                                        | 18        |
| 13.5      | Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen                                                                     | 19        |
| <b>14</b> | <b>Belange der Umwelt</b>                                                                                          | <b>19</b> |
| 14.1      | Umweltprüfung/Umweltbericht                                                                                        | 19        |
| 14.2      | Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung                                                          | 19        |
| 14.3      | Artenschutz                                                                                                        | 19        |
| <b>15</b> | <b>Kosten</b>                                                                                                      | <b>19</b> |
| <b>16</b> | <b>Flächenbilanz</b>                                                                                               | <b>21</b> |
| <b>17</b> | <b>Bodenordnung</b>                                                                                                | <b>21</b> |

## Begründung zum Bebauungsplan 01-87 „Pinneichen“

---

**Ortsteile:** Detmold Nord, Jerxen-Orbke  
**Plangebiet:** Zwischen Am Jahnplatz, Wittekindstraße, Lagesche Straße, Kessermeierweg, Hinter den Pinneichen

---

**Verfahrensstand:** Vorentwurf

---

### 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der rd. 5,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das südwestlich der Lageschen Straße und westlich der Wittekindstraße gelegene, brachgefallene Areal des Jahnsporthplatzes und den nördlich und westlich daran angrenzenden Pinneichen-Park einschließlich der im Nahbereich zur Lageschen Straße gelegenen Waldflächen.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt

im Nordosten durch die Lagesche Straße,  
im Südosten durch die Wittekindstraße,  
im Südwesten durch die Straße „Am Jahnplatz“ bzw. die Grundstücke Am Jahnplatz Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 6 sowie Wittekindstraße Nr. 42 und  
im Nordwesten durch die in der Wohnsiedlung am Kessemeierweg gelegenen Flurstücke.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bebauungsplan selbst gem. § 9 (7) BauGB durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht zukünftig gem. § 9 (8) BauGB aus

- dem Plan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

Der vorliegende Vorentwurf zeigt zwei Varianten eines städtebaulichen Konzeptes auf und enthält daher noch keine textlichen Festsetzungen. Sowohl der technische Nutzungsplan selbst als auch die textlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Um die Zielsetzungen und die zukünftig geplanten Festsetzungen besser verstehen zu können, beschreibt und erläutert die vorliegende Begründung bereits die zukünftig geplanten Festsetzungen.

### 2 Verfahren

Vorstellungen der Planungsabsichten (Ausschuss für Stadtentwicklung) am 16.06.2021  
Aufstellungsbeschluss (Ausschuss für Stadtentwicklung) am 01.09.2021  
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und TÖB voraussichtlich vom 23.05.2022 bis 24.06.2022  
Bürgerversammlung voraussichtlich am 02.06.2022

### **3 Raumordnung und Landesplanung**

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

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Planbereich auch künftig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.

### **4 Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nahezu vollständig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz/Sportanlage“ dar. Im Norden wird eine dreieckig zugeschnittene Teilfläche als Waldfläche dargestellt.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die geplante städtebauliche Entwicklung als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden kann. Falls erforderlich, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die der Aufstellung des Bebauungsplanes entgegenstehen, zur Entwurfsoffenlegung im Rahmen eines Parallelverfahrens gem. § 8 (3) BauGB geändert.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet

im Nordosten an Verkehrsflächen (Lagesche Straße), Zweckbestimmung „Bundesstraße“

im Südosten an Verkehrsflächen (Wittekindstraße), Zweckbestimmung „örtlicher Verkehr“

im Südwesten an gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und allgemeine Grünflächen und

im Nordwesten an Wohnbauflächen an.

Über die Lagesche Straße hinaus liegen an der dargestellten Verkehrsfläche Wohnbauflächen, Flächen für die Landwirtschaft, eine Versorgungsfläche (Elektrizität) und im Kreuzungsbereich an der Lageschen Straße / Wittekindstraße eine Fläche für den Gemeinbedarf (Allgemeinbildende Schule) an. Südöstlich der für die Wittekindstraße dargestellten Verkehrsfläche befindet sich ein Bereich bestehend aus gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen.

### **5 Anlass und Ziele der Planung**

Das Plangebiet umfasst den infolge der Nichtnutzung in den vergangenen Jahren brachgefallenen ehemaligen Jahnsporplatz und den Pinneichen-Park, der den Jahnsporplatz umrahmt. Durch die siedlungsstrukturelle Einbindung besteht ein großes Potenzial für eine Nachnutzung der Sportbrache, das mit einem dringenden Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und dem Bedarf an innerstädtischem Wohnraum zusammenkommt. In dem Zusammenhang kann auch die brachgefallene Sportnutzung Berücksichtigung finden und das Sport- und Frei-

zeitangebot ausgebaut werden. Nicht zuletzt bietet der Pinneichen-Park, der eine zentrale Grünfläche nordwestlich der Innenstadt darstellt, derzeit eine eher geringe Aufenthalts- und Erholungsqualität. Mit der projektierten Um- und Neugestaltung des Areals sowie der geplanten Erweiterung des Nutzungsangebotes kann eine deutliche Attraktivitätssteigerung für das Pinneichen-Areal und den Detmolder Nordwesten insgesamt bewirkt werden.

Zur Entwicklung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes zur Umsetzung der vorstehenden Planungsziele wurde die „Entwicklungsstudie Detmold – Areal Pinneichen“ erarbeitet (Greenbox Landschaftsarchitekten, Bielefeld). Die Entwicklungsstudie zeigt zwei Varianten einer möglichen Entwicklung des Pinneichen-Areals auf. Beide Varianten haben die Herausbildung von zwei Nutzungsschwerpunkten gemein. Auf dem Gelände des Jahnsportplatzes ist die Entstehung eines neuen urbanen Quartiers vorgesehen, das im Wesentlichen der Errichtung einer Kindertagesstätte und innerstädtischem Wohnraum dienen soll. Um den historischen Kontext der ehemaligen Sportanlage zu würdigen und ein attraktives Sport- und Freizeitangebot im unmittelbaren Wohnumfeld zu schaffen, ist innerhalb des geplanten Quartiers die Errichtung einer multifunktionalen Freilufthalle mit einer Größe des Kernspielfeldes von rd. 40 x 20 m geplant. Daneben können ein Basketball-Kleinspielfeld und eine überdachte Fläche für Tanz- und Gruppenübungsangebote (ca. 15 x 20 m) angeboten werden. Das diese Nutzungen insgesamt überspannende Hallendach weist nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ein Gesamtmaß von rd. 58 x 23 m auf. Das geplante Quartier soll baulich urban ausgeprägt werden, mit bis zu drei Vollgeschossen eine gewisse bauliche Dichte aufweisen und folglich hinsichtlich der Wohnungstypologie Wohnungen im Geschosswohnungsbau vorsehen. Gegenstand der Planung für das Quartier ist zudem die zweigeschossige Errichtung einer viergruppigen Kindertageseinrichtung, die nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand eine Flächengröße von rd. 2.500 m<sup>2</sup> belegen wird.

Den zweiten Nutzungsschwerpunkt der Planung bildet der Pinneichen-Park, der in Folge von Aufwertungsmaßnahmen eine deutlich gesteigerte Qualität für die ihm angedachte Freizeit- und Erholungsfunktionen erreichen kann. Hierfür soll das vorhandene Angebot an Sportelementen erweitert werden. Konzeptbestandteile sind eine Finnenbahn, eine Fitnessinsel mit Outdoor-Sportgeräten und eine Multifunktionsfläche, die für verschiedene Aktivitäten nutzbar sein soll. Bei einer Finnenbahn handelt es sich um eine Laufbahn, die mit besonders gelenkschonendem Oberflächenbelag (Holzhackschnitzel) ausgestattet wird und die in diesem Fall mit einer geplanten Länge von ca. 400 m die Länge einer klassischen Laufbahn aufweisen soll. Im Bereich der Fitnessinsel sollen Outdoorgeräte aufgestellt werden, die sowohl von Einzelpersonen als auch von Gruppen genutzt werden können und dabei verschiedene Muskelgruppen adressieren und durch eine konzeptionelle Aufstellung und Anordnung aufeinander abgestimmte Übungsmuster erlauben.

Eine hochbauliche Flächeninanspruchnahme soll ausschließlich auf den Bereich der heutigen Sportbrache beschränkt werden, sodass eine hochbauliche Inanspruchnahme der heutigen Park- und Waldflächen nicht Gegenstand des Konzeptes ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützt den Beschluss des Rates der Stadt Detmold, zukünftig keine Bebauungspläne für die erstmalige Neuausweisung von Wohnbebauung auf der „grünen Wiese“ aufzustellen oder zu ändern. Das Plangebiet verfügt über ein großes Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches und ist aufgrund des Potenzials zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Detmold verzeichnet eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Das Plangebiet soll dazu beitragen, Wohnraum in zentraler Lage von Detmold bereitzustellen.

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

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

Die Planung entspricht zudem den nachstehenden, in § 1 (6) BauGB genannten, insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen:

- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)
- Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 (6) Nr. 14 BauGB)

## **6 Situationsbeschreibung**

Der Planbereich befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums im Stadtteil Detmold Nord im direkten Übergang zum Stadtteil Jerxen-Orbke, der unmittelbar nördlich und nordwestlich des Planbereiches anliegt und zum Teil auch noch von diesem erfasst wird. Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Bahnhof beträgt Luftlinie rd. 1 km. An der östlichen Ecke des Plangebietes liegt die Kreuzung Lagesche Straße / Wittekindstraße, die eine verkehrliche Anbindung an Hauptverkehrsstraßen sicherstellt. Die Lagesche Straße im Nordosten und die Wittekindstraße im Südosten stellen zugleich die Grenzen des Plangebietes in diese Richtungen dar. Im Süden des Planbereiches verläuft die Anliegerstraße „Am Jahnplatz“, die mit ihrer ausgebauten Fahrbahn überwiegend außen an das Plangebiet anliegt, im Übergangsbereich zur Wittekindstraße aber auch geringfügig in das Plangebiet hinein verschwenkt. Im Nordwesten wird der Planbereich durch die direkt an den Pinneichen-Park anliegenden Wohngrundstücke am Kessemeierweg begrenzt.

Das Umfeld der Plangebietes ist urban geprägt. An der Kreuzung Lagesche Straße / Wittekindstraße und im Verlauf der Wittekindstraße nach Süden sind gewerbliche Nutzungen vorzufinden, vor allem an der Westseite der Wittekindstraße. Hierfür besteht auch der seit 1988 rechtskräftige Bebauungsplan 01-53 „Gelskamp“, der eine entsprechende gewerbliche Nutzung festsetzt. Im Nordwesten und Norden ist das Plangebiet von wohnbaulichen Nutzungen umgeben, wobei die entsprechenden Flächen zum Teil durch die Bebauungspläne 23-10 „Rosenkamp“ (nördlich der Lageschen Straße) und 23-02 „Kreuzstraße“ (westlich des Plangebietes) beplant sind. Die sich durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen ausgebildete kleinteilige Wohnbebauung am Kessemeierweg befindet sich in einem sog. unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB, ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht.

In der Bestandssituation weist der Planbereich drei wesentliche Bereiche auf. Die äußere Wahrnehmung wird von der Sportbrache mit den zugehörigen Nebenanlagen (Umkleidekabi-

nen etc.) dominiert, weil sie im Nahbereich zur Kreuzung Lagesche Straße / Wittekindstraße gelegen von diesen Verkehrsflächen aus wahrnehmbar ist. Dabei fällt vor allem auf, dass der Bereich vollständig umzäunt und entsprechend für die Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich ist. Neben den ehemaligen Umkleidekabinen sind die Tore, die Flutlichtmasten, die das Spielfeld umgebenen Wallanlagen noch erhalten.

Der zweite wesentliche Bereich des Plangebietes liegt nördlich der Sportanlage und verläuft entlang der Südseite der Lageschen Straße bis zur Wohnsiedlung am Kessemeierweg. Dieser Bereich ist als innerstädtische Waldfläche zu charakterisieren, die von nicht asphaltierten Freizeitwegen durchlaufen wird.

Von dieser Waldfläche aus wird über die Freizeitwege der westlich des Jahnsportplatzes gelegene Pinneichen-Park mit seiner großen Rasenfläche erreicht, die von einem Rundweg umlaufen wird. Am westlichen Rand dieser Freifläche besteht der „Spielplatz Hinter den Pinneichen“, der ein Angebot an Kinderspielgeräten auf Sand und Holzhackschnitzeln beinhaltet. Der Rundweg wird von Sitzbänken und Abfallbehältern begleitet.

Für den Nahbereich zur Kreuzung Lagesche Straße / Wittekindstraße wurde auf Grundlage des § 34 BauGB die Baugenehmigung zur Errichtung eines dreigeschossigen L-förmigen Wohngebäudes (altersgerechtes Wohnen) erteilt.

## 7 Belange des Städtebaus

Die Konzeption für die angestrebte städtebauliche Entwicklung wurde im Rahmen der „Entwicklungsstudie Detmold – Areal Pinneichen“ (Greenbox Landschaftsarchitekten, Bielefeld) in zwei Varianten entwickelt. Die Beschreibung der städtebaulichen Konzeptidee wird nachstehend aus der Entwicklungsstudie zitiert:

*„Stadtstrukturelle Elemente des Wohnens und des Gewerbes, der Bildung, der Erschließung und der Freizeitgestaltung sowie der Naherholung bilden die Bausteine des neuen Quartiers. Wohngebäude und Gewerbeflächen, eine Freilufthalle sowie eine Kindertagesstätte Pkw-Parkmöglichkeiten sowie eine entsprechende Erschließung des Quartiers werden in beiden Varianten aufgegriffen und in ein Konzept integriert. Vorgegeben ist in beiden Varianten die schwerpunktmäßige Verortung des neuen Quartiers auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes sowie eine Lage des zu integrierenden Kita-Standortes angrenzend zum Pinneichen-Park. Das Herausarbeiten der wertvollen räumlichen Beziehung zum Pinneichen-Park als Grün- und Naherholungsraum ist eine weitere Zielvorgabe.*

*Die Aufwertung des Pinneichen-Parks findet in beiden Konzepten auf gleiche Art und Weise statt. Durch eine Ergänzung und Erweiterung des Angebots an Sportelementen wird die Attraktivität gesteigert und neue Zielgruppen angesprochen. Bestandteil dieses Konzepts sind eine Finnenbahn, eine Fitnessinsel mit Outdoor-Sportgeräten und eine mögliche Multifunktionsfläche, die für verschiedene Aktivitäten genutzt werden kann.*

### Variante I

*Variante 1 der städtebaulichen Skizze ist geprägt durch eine orthogonale Ausrichtung der Straßenräume innerhalb des Quartiers. Dadurch entsteht eine klare Strukturierung von Wohn- und Straßenräumen. Das Gelände der Kita befindet sich im Nordwesten. Der Außenraum und Spielbereich werden zum Pinneichen-Park ausgerichtet und auch das Gebäude öffnet sich in Richtung Park. Dadurch wird die Verbindung der Kita zu den öffentlichen Grünflächen gestärkt und eine Abgrenzung zu benachbarten Gebäuden, auch mit Bezug auf die vom Außenspielbereich der Kita ausgehende Lautstärke geschaffen. Angrenzend an die Kita werden Parkplätze angeordnet. Zugänglich sind diese ausschließlich*

durch die Verbindungsstraße in Richtung Lagesche Straße. Um möglichst große Teile des Quartiers vor Verkehrsimmissionen zu schützen, ist die Zu- und Abfahrt zu Kita und der Freiluftsporthalle nicht über die Wittekindstraße möglich. Der Bereich Wohnen findet sich im Entwurf in Form von mehreren Punkthäusern und zeilenförmigen Mehrfamilienwohnhäusern wieder. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude bieten flexible Möglichkeiten hinsichtlich Wohnungsgrößen und Zuschnitten. Während die Punkthäuser auf privaten Grundstücken stehen und Gärten besitzen, wird bei den größeren Wohngebäuden auf das Konzept von gemeinschaftlich genutzten Grün- und Freiflächen zurückgegriffen. Außerdem schafft eine Tiefgarage den nötigen Parkraum für Fahrzeuge unterhalb der Mehrfamilienwohnhäuser. Die Erschließung der Tiefgarage findet ausschließlich über einen Stich von der Wittekindstraße statt.

Entlang der Lageschen Straße findet eine bauliche Ergänzung durch längliche und mehrstöckige Wohngebäude statt. Dadurch entsteht eine räumliche Trennung zum Quartier in die nordöstliche Richtung. Der L-förmige Grundriss des Gebäudes an der Kreuzung Lagesche Straße/ Wittekindstraße eröffnet die Möglichkeit für einen geschützten Innenhofbereich, der beispielsweise durch gastronomische Nutzung aufgewertet werden kann.

Weiterhin findet eine Abgrenzung des Geländes durch die bestehende und möglichst zu erhaltende Wallanlage statt. Die ehemaligen Tribünen der Sportanlage werden durch Treppenanlagen an mehreren Bereichen zugänglich gemacht und bilden eine direkte Verbindung zum Pinneichen-Park im Nordwesten. Die Gehölzstrukturen sollen in Ihrer Grundform erhalten bleiben. Vorgeschlagen wird eine Auslichtung des Unterholzes und eine Kenntlichmachung von Baumgruppen an den Randbereichen des Walls. Die orthogonale Formensprache der Straßenräume wird durch Gehölzneupflanzungen in Alleeform unterstrichen. Im nördlichen Bereich des Areals entsteht eine Freilufthalle mit angrenzendem Outdoorfitness-Bereich und zugehörigem Gebäude für Lagerung und Umkleiden. Eingebettet in das Gesamtgefüge entsteht ein zentraler Quartiersplatz, der als Treffpunkt für alle Anwohner dient. Dort sind verschiedene Nutzungen und Freizeitaktivitäten bis hin zu kleineren Veranstaltungen und Festen möglich.

### Variante II

In Variante 2 befindet sich das Kita-Gelände, wie schon in Variante 1, im Nordwesten des Areals. Die Ausrichtung des Gebäudes und der Außenanlagen ist jedoch in Richtung des Quartiers gedreht. Dadurch findet insgesamt eine etwas stärkere Abgrenzung des neuen Quartiers zum angrenzenden Pinneichen-Park statt. Die Gesamtgrundstücksfläche der Kita beläuft sich auf ca. 2.500m<sup>2</sup>. Pkw-Stellplatzflächen, die für Angestellte der Kita sowie für den Bring- und Abholverkehr vorgesehen sind, werden optisch dem Gelände zugeordnet, sodass keine Parkmöglichkeiten entlang der Stichstraße des Quartiers notwendig werden.

Die Kita und der Pkw-Stellplatz sind über eine Erschließung von der Wittekindstraße aus erreichbar. Zu- und Abfahrt erfolgen gleichermaßen über diese Straße. Die Stichstraße, durch die das Areal von der Lageschen Straße aus erreichbar ist, wird im Sinne der Verkehrsberuhigung ebenfalls zur Sackgasse. Fußläufig ist die Kita aus dieser Richtung weiterhin erreichbar. Die sich kreuzenden Quartiersstraßen werden von einer Alleestruktur gesäumt. Die lineare Ausrichtung stärkt die Verbindung der einzelnen Elemente des Areals. Die Quartiersstraße von Nordosten knickt in dieser Variante orthogonal von der Lageschen Straße aus ab. Dort entlang sind auch in dieser Variante Punkthäuser mit privaten Grundstücken angeordnet. Auf der nördlichen Straßenseite werden Parkmöglichkeiten für Besucher der neuen Freilufthalle geschaffen. Die Halle selbst befindet sich in der gleichen Ausrichtung wie in der Variante 1. Jedoch ergibt sich aus dem abgewandelten Straßenraum die Möglichkeit für ein verlängertes Vordach der Freilufthalle in Richtung Quartier.

*Dies sorgt für eine erhöhte Flexibilität in der Nutzung. Weiterhin sind Outdoorfitnessgeräte Teil des Konzeptes. Eine mögliche Verortung kann unter dem zuvor genannten, in das Quartier gerichteten Vordach oder in Richtung des Pinneichen-Parks erfolgen. Gegenüber der Freilufthalle und im Zentrum des Quartiers besteht die Möglichkeit für ein Gebäude zur Unterbringung von Aufenthalts- oder Umkleideräumen. Zudem ist hier auch eine gemeinschaftliche Nutzung durch die Bewohner des Quartiers sehr gut denkbar. Die Ausrichtung der größeren Wohngebäude ist identisch mit der zuvor beschriebenen Variante 1. Auch hier sorgt eine Tiefgarage unter den Gebäuden für genügend Stellplätze für die Anwohner. Die Grünflächen werden gemeinsam durch die Anwohner genutzt. Privatgärten sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.*

*Die östliche Begrenzung des Quartiers wird in der Variante 2 durch ein L-förmiges Wohn- und Geschäftsgebäude geschaffen. Weitere bauliche Ergänzungen im geschützteren Innenhofbereich sowie entlang der Lagesche Straße sind denkbar und können mit unterschiedlichen Nutzungen belegt werden. So sind auch in dieser Variante gastronomische oder gemeinschaftsfördernde Angebote umsetzbar.*

*Ebenfalls bleibt in dieser Variante die Wallanlage in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Für eine Nutzung dieser Struktur wird ein Gehweg etabliert, der auf der Krone des Walls verläuft. Es entsteht so ein Rundweg, der an der südwestlichen Außengrenze des Quartiers beginnt und bis in den Pinneichen-Park reicht. Wie bereits in der Variante 1 genannt, kann durch eine Auslichtung der Gehölze am bestehenden Wall mehr Ruhe und Struktur geschaffen werden. Es entsteht eine gepflegte Grünstruktur als Trennung zwischen Quartier und Umgebung.“*

(Entwicklungsstudie Detmold – Areal Pinneichen, Greenbox Landschaftsarchitekten, Bielefeld, S. 18 ff.)

## **7.1 Art der baulichen Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf / Grün- und Waldflächen**

### **7.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Das im Bereich des Jahnsportplatzes geplante neue Quartier weist die Nutzungscharakteristik eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO auf. Somit wird im weiteren Verfahren ein allgemeines Wohngebiet für den östlichen / südöstlichen Teilbereich des Plangebietes festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss.

Ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO erschwert im Vergleich zu einem allgemeinen Wohngebiet die Ansiedlung dieser wohnbegleitenden Nutzungen, da es nicht nur „vorwiegend“ dem Wohnen dient. Derartige Folgenutzungen aus den Bereichen der Versorgung und des Gemeinbedarfes sind in reinen Wohngebieten lediglich ausnahmsweise zulassungsfähig. Da eine wohnbegleitende Nutzungsmischung ermöglicht werden soll (siehe Kap. 7), ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO Planungsziel.

Für das allgemeine Wohngebiet soll nach derzeitigem Kenntnisstand folgende textliche Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Nutzungsart getroffen werden:

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

sollen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden.

Gartenbaubetriebe sind im bauordnungsrechtlichen Sinne Betriebe zum Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen und anderen Kulturpflanzen betreiben und sich von dem Gartenbau zum Eigenverbrauch durch die Geschäftstätigkeit abgrenzen. Derartige Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenbedarf (Gewächs- und Treibhäuser, Beete sowie entsprechende Nebenanlagen), sodass sie mit der geplanten Entwicklung in eine Flächenkonkurrenz treten würden. Dies deckt sich nicht mit den Planungszielen der Stadt Detmold für den Bereich.

Der Nutzungsausschluss von Tankstellen erfolgt, da diese aufgrund ihres typischen Flächenbedarfes und der baulichen Struktur nicht in das geplante Quartier passen und zudem als verkehrsintensive Nutzung im Plangebiet selbst zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen. Zudem befinden sich im weiteren Verlauf der Lageschen Straße und der Wittekindstraße bereits in kurzer Distanz mehrere Tankstellen, sodass die Ausstattung des Umfeldes mit Tankstellen ausreichend ist.

Die Zulässigkeit der geplanten Kindertagesstätte ist auf Grundlage der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes als Anlage für soziale Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

### **7.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Alternativ zur möglichen Realisierung der Kindertagesstätte innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes (siehe Kap. 7.1.1) könnte für den Standort der Kindertagesstätte eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die Erforderlichkeit für diese Festsetzung jedoch nicht gesehen, da eine Fläche für den Gemeinbedarf darauf abzielen würde, einen ganz bestimmten Standort bauplanungsrechtlich gezielt und ausschließlich für die Gemeinbedarfsnutzung zugänglich zu machen. Da es sich bei den Flächen jedoch ohnehin um städtische Flächen handelt ist die Standortsicherung daher nicht bereits auf Ebene der Bauleitplanung zwingend geboten. Die Stadt Detmold kann künftig im Rahmen der Flächenentwicklung flexibel einen Bereich für eine Kindertagesstätte auswählen und entsprechend entwickeln.

Für die Freilufthalle wird im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden. Grundsätzlich sind in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke zwar eine allgemein zulässige Nutzungsart. Jedoch zielt die Freilufthalle auf eine möglichst offene Zugänglichkeit und einen breiten Nutzerkreis ab, bis hin zur Nutzung durch Sportvereine. Hieraus möglicherweise entstehende immissionsschutzrechtliche Konflikte können dazu führen, dass die Freilufthalle vor dem Hintergrund des § 15 (1) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten als unzulässig angesehen werden kann. Um hier gezielt eine räumliche Zuordnung der geplanten Freilufthalle zu einer Fläche im Plangebiet vornehmen zu können, ist die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich geeigneter. Die immissionsschutzrechtliche Bewertung kann in dem Fall bereits auf Ebene der Bauleitplanung das Nebeneinander der Gemeinbedarfsfläche und der benachbarten allgemeinen Wohngebiete mit den schutzwürdigen Nutzungen untersuchen und bewerten. Falls erforderlich, können dann speziell auf den Standort und die geplante Nutzung zugeschnittene Maßnahmen zur Konfliktvermeidung entwickelt und in Festsetzungen überführt werden.

### **7.1.3 Öffentliche Grünflächen und Waldflächen**

Die Bereiche des Pinneichen-Parks und der heutigen Waldflächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowie als Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB festgesetzt. Als Zweckbestimmungen für die öffentlichen Grünflächen werden „Parkanlage“, „Spielplatz“ und „Sportplatz“ festgesetzt. Damit werden alle dem Pinneichen-Park in den Entwurfskonzepten zugedachten Nutzungsarten abgedeckt.

Die Festsetzung von Flächen für Wald für die heutigen Waldflächen dient der planungsrechtlichen Sicherung des Waldbestandes und entspricht darüber hinaus auch den bereits vorhandenen Darstellungen von Waldflächen im wirksamen Flächennutzungsplan.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil von Baugrundstücken in allgemeinen Wohngebieten, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll im weiteren Verfahren gemäß § 16 (2) BauNVO mit einer GRZ von maximal 0,4 vorgegeben werden. Dies entspricht dem in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete benannten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten.

§ 19 (4) BauNVO regelt die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anlage der in § 19 (4) Nr. 1 – 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Ohne weitere textliche Festsetzungen darf die festgesetzte Grundflächenzahl für diese Anlagen um 50 % überschritten werden, in allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,4 mithin bis zu einem maximalen Wert von 0,6. Um die in den Konzeptvarianten aufgezeigte unterirdische Anordnung von Stellplätzen möglichst weitreichend zu ermöglichen, ist im weiteren Verfahren eine Möglichkeit einer weiteren Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO zu prüfen. Hierbei könnte bspw. geregelt werden, dass explizit im Falle der Errichtung einer Tiefgarage eine Überschreitung bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 zulässig sein kann. Diese Möglichkeit einer höheren Gesamt-GRZ im Falle der Errichtung einer Tiefgarage kann zu einer hohen Freiraumqualität im Quartier beitragen und ein Anreiz dafür sein, eine Tiefgarage zu errichten und schließlich möglichst viel ruhenden Verkehr unter die Geländeoberfläche zu bringen.

Um die Erhöhung der planungsrechtlich üblichen 50 %-Regel für die Überschreitung der GRZ zu kompensieren, kann die zwingende Vorgabe einer Begrünung der Dachflächen aller Baukörper, eine naturnahe Garte- und Freiflächengestaltung sowie eine wassergebundene Anlage von Stellplätzen und ihren Zufahrten vorgegeben werden.

Die Pflanzgebote und Minderungsmaßnahmen führen letztlich nicht nur zu einem attraktiven und lebenswerteren Wohnumfeld, sondern haben darüber hinaus erhebliche positive Wirkung auf stadtklimatische, ökologische und siedlungswasserwirtschaftliche Belange:

- Aufheizeffekte werden gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht
- Als Vegetationsfläche angelegte Bereiche bieten für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten.
- Begrünte Dachflächen haben stadtklimatisch positive Verdunstungseffekte und können anfallendes Niederschlagswasser zurückhalten und sich damit siedlungswasserwirtschaftlich positiv auswirken.

#### Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Beide Konzeptvarianten zeigen für das Plangebiet im Bereich des bisherigen Sportplatzes eine hinsichtlich der Höhenentwicklung differenzierte Bebauung auf. Die höchste Bebauung ist an der Kreuzung Lagesche Straße / Wittekindstraße sowie entlang der Lageschen Straße geplant. Mit der dort geplanten Dreigeschossigkeit kann der Kreuzungsbereich baulich betont werden und entlang der Lageschen Straße als städtische Hauptzufahrtsstraße eine angemessene straßenbegleitende bauliche Raumkante entstehen. Das im Kreuzungsbereich inzwischen auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigte Bauvorhaben weist ebenfalls eine Dreigeschossigkeit auf und entspricht nahezu den räumlichen Kubaturen des Rahmenplanes.

In den übrigen Bereichen weichen die beiden Konzeptvarianten zum Teil voneinander ab. In der Variante 1 sind entlang der Zufahrt von der Wittekindstraße weitere dreigeschossige Gebäude geplant, die dann in westliche Richtung abnehmend in ein- und zweigeschossigen Gebäuden im Übergang zu den verbleibenden Freiräumen münden. Hingegen erreichen in der Variante 2 ausschließlich die Gebäude im direkten Eckbereich an der Kreuzung Lagesche Straße / Wittekindstraße und dem weiteren Verlauf der Lageschen Straße nach Westen eine Dreigeschossigkeit. Alle weiteren Gebäude in den übrigen Bereichen sind maximal zweigeschossig geplant.

Für die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebietes werden in Abhängigkeit zulässiger Dachformen im weiteren Verfahren Höhenfestsetzungen vorgesehen. Als Orientierungswert kann für ein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach von einer Gebäudehöhe von rd. 10,50 m, für ein zweigeschossiges Flachdachgebäude von einer Gebäudehöhe von rd. 7,50 m ausgegangen werden.

Aufgrund der max. zulässigen Gebäudehöhe ist ggf. auch die Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklasse IV nach § 2 (3) BauO NRW grundsätzlich möglich. Bei solchen Gebäuden würde die Fußbodenoberkante des höchsten Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, mehr als 7 m über der Geländeoberfläche bzw. die Höhenlage der Brüstungsoberkante notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Erreicht ein Bauvorhaben die Gebäudeklasse IV sind Feuerwehraufstellflächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr anzulegen. Bleibt die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster unterhalb von 8 m bzw. die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses unterhalb von 7 m über der Geländeoberfläche, sind keine Feuerwehraufstellflächen erforderlich.

### Bauweise

Die Entwurfskonzepte weisen fast ausschließlich bauliche Anlagen in offener Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO auf, also mit einer maximalen Baukörperlänge unterhalb von 50 m und seitlichem Grenzabstand. Lediglich die Freilufthalle weist nach derzeitigem Planungsstand am Hallendach ein Gesamtmaß von 58 x 23 m auf, sodass für die der Freilufthalle zugeordneten Teilflächen eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO zulässig sein soll. Für diesen Bereich wird per textlicher Definition in Abweichung von der offenen Bauweise eine 50 m übersteigende Baukörperlänge ermöglicht.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan zeichnerisch durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert.

Sofern Gebäude mit einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen errichtet werden sollen, sind Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorzusehen. Dieser Belang wird im weiteren Verfahren bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft und – sofern erforderlich – werden die notwendigen Festsetzungen und Hinweise zur Beachtung der baurechtsrechtlichen und brandschutztechnischen Bestimmungen getroffen.

## **7.3 Baugestaltung**

Baugestalterische Festsetzungen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW festgesetzt. Dabei haben aus städtebaulicher und städtegestalterischer Sicht die zulässigen Dachformen eine besondere Relevanz für die Wahrnehmung eines Quartiers als zusammengehöriges bauliches Gefüge. Die beiden Konzeptvarianten zeigen überwiegend Flachdachbebauungen auf, wobei in Variante 1 für einen untergeordneten Teilbereich im Gebietsinneren Walmdächer geplant sind. Aufgrund der besonderen Relevanz einer einheitlichen Dachlandschaft für die städtebauliche Wahrnehmung eines Quartiers, sollen als baugestalterische Festsetzung eine ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern vorgegeben werden. Flachdächer bieten dabei den Vorteil, die geplante dreigeschossige Bebauung auf eine Gebäudehöhe von ca. 10,50 m beschränken zu können, wohingegen ein Gebäude mit gleicher Ausnutzbarkeit und der Ausgestaltung mit einem Sattel- oder Walmdach durchaus Höhen von 12 - 13 m erreichen würde. Nicht zuletzt bieten Flachdächer optimale Voraussetzungen für eine Begrünung der Dachflächen, sodass der Bebauungsplan hier auch auf eine Pflicht zur Begrünung der Flachdächer abzielen wird. Dies passt zu dem am Kreuzungsbereich Lagesche Straße / Wittekindstraße bereits genehmigten Bauvorhaben, das mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgebildet werden soll.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung sollen die Materialien Putz, Klinker, Holzschalungen und Sichtbeton den gestalterischen Rahmen bilden, wobei Weiß, Grau und Beigetöne im Fokus stehen sollen.

Weitere baugestalterische Festsetzungen, bspw. zur Zulässigkeit und Beschaffenheit von Einfriedungen, werden im weiteren Verfahren zum Bebauungsplanentwurf geprüft.

## **7.4 Grünordnung sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Planung zielt auf die Umnutzung einer integriert im innerstädtischen Siedlungszusammenhang gelegene Sportbrache ab. Die Planung steht, wie in Kap. 5 dargelegt, im Einklang mit den in §§ 1 (5) und 1a (2) BauGB formulierten Zielen einer auf Innenentwicklung ausge-

richteten Stadtentwicklung. Dennoch führt die Umsetzung der Planung zu einer Intensivierung der Bodennutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf ökologische Belange, die Siedlungswasserwirtschaft und das Stadtklima. Um die Auswirkungen auf diese Belange zu mindern bzw. minimieren, bietet § 9 (1) BauGB in den Nummern 20 und 25 die Möglichkeit, Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu treffen.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll im weiteren Verfahren festgesetzt werden, dass diese mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie zulässiger baulicher Anlagen (z.B. Nebenanlagen und Stellplätze) vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen oder als Rasenfläche anzulegen sind. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Damit kann die Gartengestaltung in ökologischer und klimatischer Hinsicht optimiert werden.

Für die Baukörper selbst soll ergänzend geregelt werden, dass die Flachdächer (von Hauptbaukörpern und auch von Nebenanlagen und Garagen) mindestens extensiv begrünt werden. Ob sich die Pflicht zur Dachbegrünung im Hinblick auf die Statik auch auf die geplante Freilufthalle beziehen kann, ist im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Fachbereich zu prüfen.

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

Die Pflanzgebote und Minderungsmaßnahmen führen letztlich nicht nur zu einem attraktiven und lebenswerteren Wohnumfeld, sondern haben darüber hinaus erhebliche positive Wirkung auf stadtklimatische, ökologische und siedlungswasserwirtschaftliche Belange:

- Aufheizeffekte werden gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht
- Als Vegetationsfläche angelegte Bereiche bieten für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten.
- Begrünte Dachflächen haben stadtklimatisch positive Verdunstungseffekte und können anfallendes Niederschlagswasser zurückhalten und sich damit siedlungswasserwirtschaftlich positiv auswirken.

## **8 Verkehrliche Erschließung**

### **8.1 Individualverkehr**

Die Verkehrliche Erschließung ist in beiden Konzeptvarianten über zwei äußere Erschließungspunkte vorgesehen, indem sowohl von der Lageschen Straße als auch von der Wittekindstraße eine Zufahrt in das Quartier führt. Eine Fahrverbindung für den motorisierten Individualverkehr ist nicht Planungsziel.

Nach Konkretisierung der Planung bzw. Auswahl einer Variante werden im weiteren Verfahren entsprechende öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Konzeptvariante 1 zeigt im Kreuzungsbereich der beiden Planstraßen einen zentral gelegenen Quartiersplatz auf, der planungsrechtlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einzuordnen ist. Sollte im weiteren Verfahren die Variante mit einem Quartiersplatz weiterverfolgt werden, ist dieser als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: „Quartiers-

platz“) festzusetzen. Darüber hinaus sind im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern die Querschnittsbreiten der Planstraßen festzulegen und die Straßenplanung vor dem Hintergrund erforderlicher Erreichbarkeiten (z. B. Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge) zu finalisieren.

Im weiteren Verfahren wird im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung eine Bewertung der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit vorgenommen.

## **8.2 Ruhender Verkehr**

Die Konzeptplanung weist als ein wesentliches Gestaltungselement eine weitgehende unterirdische Anordnung privater Stellplätze auf, lediglich im Zusammenhang mit der Kindertagesstätte und der Freilufthalle sind oberirdische Stellplätze geplant. Ziel dieses Stellplatzkonzeptes ist die Erreichung einer hohen Aufenthalts- und Freiraumqualität im Quartier, die nicht durch eine Vielzahl an oberirdischen Stellplätzen beeinträchtigt wird. Mithin sollen oberirdische Garagen und Stellplätze ausgeschlossen werden, damit qualitätsvolle Außenanlagen und Spielflächen entstehen können. Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sind im Umkehrschluss planungsrechtlich geeignete Vorkehrungen zu treffen, wodurch die Anlage ausreichend großer Tiefgaragen ermöglicht wird.

Der im Zusammenhang mit der Freilufthalle geplante Parkplatz wird im weiteren Verfahren im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Parkplatz“) festgesetzt. Damit wird für den in Verbindung mit der Freilufthalle entstehenden ruhenden Verkehr planungsrechtlich ein geeigneter Raum gesichert.

## **8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist über die direkt im Bereich des Plangebietes an der Wittekindstraße gelegene Haltestelle „Pinneichen“ an das Busnetz angeschlossen. Die Haltestelle wird von den Linien 704 und 790 angefahren und stellt hierüber eine Anbindung an die Detmolder Innenstadt (Fahrzeit bis zum Detmolder Bahnhof ca. 10 Minuten) und nach Lemgo (Fahrzeit bis zum Bahnhof in Lemgo ca. 20 Minuten) sicher.

## **8.4 Rad- und Fußverkehr**

Entlang der Lageschen Straße und entlang der Wittekindstraße verlaufen von der Fahrbahn durch Bordsteine abgesetzte Gehwege. Entlang der Wittekindstraße ist dieser Weg mindestens 3 m breit und von Fußgängern und Radfahrern gemeinsam nutzbar. Entlang der Lageschen Straße verläuft auf der Fahrbahn ein eingezeichneter Schutzstreifen für Radfahrer, während der Gehweg durch einen schmalen Grünstreifen von dem Fahrrad-Schutzstreifen und der Fahrbahn abgesetzt wird. An der Kreuzung Lagesche Straße / Wittekindstraße befinden sich separierte lichtsignalisierte Querungen für den Rad- bzw. Fußverkehr.

Die Fuß- und Raderschließung des Quartiers kann über die beiden äußeren Erschließungspunkte sichergestellt werden, wobei die Varianten des Konzeptes einen von der Fahrbahn separierten Gehweg vorsehen. Diesbezüglich werden die Straßenquerschnitte und die Aufteilung der Verkehrsflächen im weiteren Verfahren zu prüfen und festzulegen sein. Die unterschiedlichen Ansprüche der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer werden in die zukünftige Planung einfließen.

Neben den beiden Zuwegungen bzw. Zufahrten im Bereich der beiden äußeren Erschließungspunkte soll eine Vernetzung mit dem Pinneichen-Park geschaffen werden und damit für den Fuß- und Radverkehr auch eine siedlungsräumliche Anbindung durch den Pinneichen-Park entstehen.

## 9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Baudenkmale noch denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 10 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Eine steigende Flächenversiegelung hat zweifelsohne (stadt-)klimatische Auswirkungen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist daher das Schutzgut „Klima und Luft“ zu prüfen, die planbedingten Auswirkungen darauf zu ermitteln und die Erheblichkeit der Auswirkungen abzuschätzen.

Grundsätzlich führt ein Verlust von Freiflächen zu einer Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen und damit zu einer gewissen Veränderung des Kleinklimas. Gemäß Daten des Fachinformationssystems Klimaanpassung des Landes Nordrhein-Westfalen ([www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de)) weisen sowohl der Pinneichen-Park als auch die Sportbrache ein „Klima innerstädtischer Grünflächen“ auf. Lediglich für den direkten Eckbereich an der Kreuzung Lagesche Straße / Wittekindstraße wird ein „Vorstadtklima“ angeführt. Dem Fachinformationssystem ist zudem zu entnehmen, dass das Gesamtareal Pinneichen eine thermische Ausgleichsfunktion hat und für die westlich gelegenen Siedlungsflächen eine Funktion als Kaltluftzufuhr übernimmt.

Gegenstand der Bauleitplanung ist in weiten Teilen eine Beibehaltung der heutigen Wald- und Freiflächennutzungen. Lediglich für den brachgefallenen Jahnsportplatz soll eine Nachnutzung ermöglicht und damit eine Revitalisierung einer innerstädtischen Siedlungsbrache ermöglicht werden. Die Planungsziele stehen damit im Spannungsfeld der vorstehend beschriebenen stadtklimatischen Relevanz der Fläche und dem bereits in Kap. 5 dargelegten Beitrag der Planung zum Schutz des Außenbereiches und damit einer sinnvollen Maßnahme der Stadtentwicklung. Die besondere Relevanz des Pinneichen-Areals für stadtklimatische Zusammenhänge beruht vor allem auf dem großen und alten Waldbestand sowie der westlich gelegenen Rasen-/Freifläche. Daher wird die Einschätzung vertreten, dass die verbleibenden Wald- und Freiflächen im Pinneichen-Park auch vor dem Hintergrund der umgesetzten Vorhabenplanung seine stadtklimatische Funktion aufrechterhalten wird. Mikroklimatische Veränderungen werden daher im Vergleich zur Bestandssituation nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben.

Durch Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen und von Dachflächen sowie zur naturnahen Gartengestaltung (Ausschluss sog. Steingärten) und zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen werden zur Begrenzung der stadtklimatischen Auswirkungen wirksame Minderungsmaßnahmen gegen nachteilige Auswirkungen auf stadtklimatische Prozesse im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen tragen zu einer Minderung der stadtklimatischen Auswirkungen der Planung bei.

Zur Wärmeversorgung wird ein Anschluss des Gebietes an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Detmold angestrebt. Die grundsätzliche technische Machbarkeit ist gegeben, da sich das vorhandene Fernwärmenetz bis zum Bereich Lagesche Straße / Auf der Heide erstreckt. Die wirtschaftliche Machbarkeit wird im weiteren Verfahren geprüft.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind darüber hinaus Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

## **11 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist nach § 1 (6) BauGB die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Dies ist auch im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanaufstellung der Fall, da das Plangebiet aufgrund seiner Lage an der Lageschen Straße und der Wittekindstraße verkehrlichen Immissionen ausgesetzt ist und im Umfeld gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, deren Nutzungsverhalten potenziell auf die im Geltungsbereich geplanten schutzwürdigen Nutzungen einwirkt.

Darüber hinaus ist der Nachweis zu erbringen, dass aus dem geplanten Nebeneinander der Freilufthalle und den sonstigen geplanten Nutzungen kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt resultiert. Diesbezüglich ist in Abhängigkeit von absehbaren Nutzungszeiten und Nutzungsintensitäten eine Schallausbreitungsberechnung vorzunehmen. Darauf aufbauend sind ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen zu entwickeln.

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschemissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschemissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme. Aufgrund der stadträumlichen Lage und Einbindung des Plangebietes ist darüber hinaus nicht absehbar, dass die geplante Nutzung auf umliegende Nutzungen negative Auswirkungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erzeugt. Von den geplanten Nutzungen selbst gehen daher voraussichtlich keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

Bezüglich der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes geplanten Kindertagesstätte ergeht folgende Beurteilung: Aus § 22 BImSchG ergibt sich, dass schädliche Umwelteinwirkungen zu verhindern sind, soweit sie nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind. Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten Geräusche, die erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und Nachbarschaft darstellen. Gemäß Rechtsprechung handelt es sich bei Geräuschen spielender Kinder nicht um schädliche Umwelteinwirkungen, sondern um einen zumutbaren Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung (OVG NRW, Beschluss vom 15.06.2020 7 D 24/18). Es gelte gewissermaßen ein Toleranzgebot für die Anwohner bezogen auf Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen oder auch Schulhöfen ausgehen. § 22 (1a)

BlmSchG stellt mit Bezug auf Kindertageseinrichtungen heraus, dass diese im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BlmSchG hervorrufen und bei der Bewertung der von Kindertageseinrichtungen ausgehenden Geräuscheinwirkungen keine Immissionsgrenz- und -richtwerte herangezogen werden dürfen.

Im weiteren Verfahren wird die immissionsschutzrechtliche Situation im Rahmen eines Schallgutachtens fachgutachterlich ermittelt und bewertet.

## **12 Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Trink- und Löschwasser / Strom / Wärme**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom kann hergestellt werden. Die Realisierung / Machbarkeit der Stromversorgung für dieses Gebiet muss jedoch in der Bauleitplanung bzw. im Laufe des Genehmigungsverfahrens mit den Stadtwerken Detmold genauer abgestimmt werden. Das in den umliegenden Straßen verlaufende Leitungsnetz ist entsprechend im Bereich der Planstraßen zu erweitern. Neuerschließungen mit Gas sollen tendenziell nicht mehr vorgenommen werden, sodass angestrebt wird, keine neue Erdgasversorgung für das Areal vorzusehen. Zur Wärmeversorgung liegt hinsichtlich eines Fernwärmeanschlusses eine grundsätzliche technische Machbarkeit vor. Das Fernwärmenetz der Stadtwerke Detmold liegt im Bereich der Lageschen Straße / Auf der Heide, sodass für einen Fernwärmeanschluss des geplanten Quartieres eine technische Machbarkeit möglich ist. Die wirtschaftliche Machbarkeit wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den Stadtwerken Detmold abgestimmt.

Die Löschwasserversorgung soll über das Trinkwassernetz sichergestellt werden. In Anlehnung an das Arbeitsblatt W 405 des DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) wird für das geplante Quartier eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden für erforderlich erachtet. Diese notwendige Löschwassermenge muss aus Hydranten zu entnehmen sein, von denen sich mindestens einer in max. 75 m Entfernung zum Eingangsbereich der Gebäude befindet. Die Abstände der Hydranten untereinander dürfen 150 m nicht überschreiten. Zum derzeitigen Kenntnis- und Planungsstand wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung gem. § 3 (2) des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) durch die Stadtwerke Detmold aus dem Trinkwassernetz sichergestellt wird.

### **12.2 Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach Erkenntnissen der „Baugrunduntersuchungen und Geotechnisches Gutachten“ (MKP Ingenieure, Neustadt/Lemgo, 06/2021) weisen die im Planbereich anstehenden Böden überwiegend keine ausreichende Versickerungseignung auf, sodass eine umfassende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich ist.

Im Umfeld des Plangebietes verläuft in der Wittekindstraße sowohl ein Mischkanal als auch ein Schmutzwasserkanal. Innerhalb des Plangebietes wird seitens der Stadt ein Trennsystem

zur Ableitung der Abwässer errichtet. Das anfallende Schmutzwasser ist an den Schmutzwasserkanal im Gebiet anzuschließen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral so zu bewirtschaften, dass nur der Notüberlauf an den Regenwasserkanal im Gebiet angeschlossen wird.

Zur Regenwasserbewirtschaftung sind geeignete Maßnahmenkombinationen aus Rückhaltung, Brauchwassernutzung, Verdunstung und (Teil-)Versickerung zu wählen. Hier kommen bspw. Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser in Betracht, die eine Brauchwassernutzung z. B. für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülungen ermöglichen. Dies steht in Verbindung mit § 11 der Entwässerungssatzung, der die Nutzung des auf Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ausdrücklich vorsieht. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für die Sammelbehältnisse ein Anschluss eines Überlaufs an die öffentliche Abwasseranlage herzustellen ist.

Die Rückhaltung sowie die anteilige Versickerung und Verdunstung kann durch geringe Flächenversiegelungen und Begrünungen befördert werden. In Kapitel 7.4 wird dargelegt, dass eine Begrünung von Dachflächen und eine Pflicht zur naturnahen Gartengestaltung privater Grundstücksflächen künftig festgesetzt werden soll. Im weiteren Verfahren ist zu überprüfen, welche darüberhinausgehenden Maßnahmen eine verträgliche Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleisten.

## **12.3 Abfallbeseitigung**

Die Baugrundstücke in dem Plangebiet sind gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Detmold in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen.

Der Belang einer ausreichenden Befahrbarkeit der Planstraßen für die eingesetzten Müllfahrzeuge wird im weiteren Verfahren bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen beachtet. Wenngleich die Konzeptvarianten keine Verbindung der Planstraßen im Sinne einer Schleifenerschließung als Verbindung der Lageschen Straße und der Wittekindstraße durch das Quartier vorsehen, kann die Abfallabholung unabhängig davon sichergestellt werden. Für derartige Fälle kann die Durchfahrbarkeit für Müllfahrzeuge durch entsprechend von dem Personal absenkbare Poller o. ä. ermöglicht werden.

## **13 Altablagerungen und Bodenschutz**

### **13.1 Kampfmittel**

Zur Beurteilung einer möglichen Kampfmittelbelastung des Plangebietes wurde von der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung durchgeführt. Mit Schreiben vom 04.08.2021 teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg mit, dass im Planbereich eine Kampfmittelbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann. In einer Karte wird eine Fläche abgegrenzt, in der ehemalige Stellungsgebiete vorhanden waren. Die betroffene Fläche liegt im Bereich zwischen den Umkleidekabinen und der Lageschen Straße und erstreckt sich von dort in nordwestliche Richtung parallel zum weiteren Verlauf der Lageschen Straße. Aufgrund dieser Feststellung empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sondierung der Stellungsgebiete. Der Bebauungsplan und diese Begründung werden auf den Umstand der potenziellen Kampfmittelbeeinflussung hinweisen und die Stadt Detmold den Sachverhalt im Vorfeld jeglicher Erschließungs- und Bautätigkeiten im betroffenen Bereich beachten.

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Daher wird der Bebauungsplan darüber hinaus auf das Vorgehen im Falle außergewöhnlicher Verfärbungen des Erdaushubs oder des Fundes verdächtiger Gegenstände hinweisen.

### **13.2 Flächen mit Bodenbelastung und deren Kennzeichnung**

Im Rahmen der fachgutachterlichen Untersuchung „Baugrunduntersuchungen und Geotechnisches Gutachten“ (MKP Ingenieure, Neustadt/Lemgo, 06/2021) wurden die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse auf das Vorkommen nutzungsunverträglicher Stoffe untersucht, da alte Ascheplätze in ihrem Belag nicht selten problematische chemische Zusammensetzungen aufweisen. Zu diesem Zweck wurden sechs Bohrsondierungen auf dem Sportplatzgelände durchgeführt und anhand von fünf Bodenmischproben (verteilt über den Sportplatz angeordnet) und einem Asphaltbohrkern (entnommen im Bereich zwischen Spielfeld und Umkleidekabinen) entsprechende Laboruntersuchungen veranlasst. Die anstehenden Auffüllungen und Böden weisen eine Zuordnung gemäß der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) von Z0 auf. Die Gehalte bis zum Zuordnungswert Z0 kennzeichnen natürlichen Boden und sind mithin für die geplante Nutzung als unproblematisch einzustufen. Gemäß des Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung werden die Prüfwerte nach § 8 (1) Satz 2 Nr. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielflächen eingehalten.

Anders verhält es sich bei dem untersuchten Asphaltbohrkern, der einen PAK-Gehalt von > 1.000 mg/kg Trockensubstanz aufweist und damit als gefährlicher Abfall einzustufen und eine entsprechende fachgerechte Entsorgung zu veranlassen ist. Um diesen Wert einzuordnen benennt das Gutachten einen Beispielwert von 25 mg/kg Trockensubstanz, ab dem ein Einbau des Materials in Bundesfern- und Landesstraßen bereits nicht mehr zulässig ist.

Die Erkenntnisse des Gutachtens wurden im Vorfeld der gegenständlichen Bauleitplanung mit der Unteren Bodenbehörde des Kreises Lippe vorabgestimmt. Im Ergebnis bestätigt der Kreis Lippe, dass bzgl. etwaiger Bodenbelastungen keine Bedenken gegen die Umsetzung der Vorhabenplanung bestehen.

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

Die Bodenversiegelung soll auf ein dem Nutzungszweck angemessenes Maß begrenzt werden. Durch das Festsetzen der maximalen Grundflächenzahl auf das Maß von 0,4, soll eine wohngebietstypische und umfeldverträgliche Verdichtung entstehen. Die Planung leistet einen Beitrag zum Planungsziel der Stadt Detmold, keine Neuausweisungen von Wohngebieten auf der grünen Wiese durchzuführen, sondern eine wohnbauliche Entwicklung vornehmlich im Innenbereich vorzusehen. Das Plangebiet entspricht dieser Zielsetzung vollumfänglich, indem es in innerstädtischer Lage ein großes Potenzial für die Entwicklung des Quartieres auf einer aktuellen Sportbrache bietet.

### **13.4 Erhalt schutzwürdiger Böden**

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet „Pseudogley-Parabraunerde“ und damit ein regional weit verbreiteter und häufig anzutreffender Bodentyp an. Die anstehenden Böden werden als fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion bzw. natürlicher Bodenfruchtbarkeit eingestuft.

Eine wohnbauliche Nutzung des Plangebietes ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht sinnvoll. Sie entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Ent-

wicklung der Stadt vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem grundsätzlich schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann. Dass der anstehende Bodentyp eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit aufweist, soll hinter diesen Planungszielen zurückstehen.

### 13.5 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Baugebietes nicht zu erwarten. Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden. Auf die Erforderlichkeit der fachgerechten Entsorgung der Asphaltdeckschicht im Bereich des Sportplatzes wird verwiesen, siehe hierzu Kap. 13.2.

## 14 Belange der Umwelt

### 14.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 (4) BauGB (Umweltprüfung) erfolgt zukünftig im **Umweltbericht - separater Teil B der Begründung**.

### 14.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe sowie die Ermittlung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt zukünftig im **Umweltbericht - separater Teil B der Begründung**.

### 14.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt zukünftig in einem **artenschutzrechtlichen Fachbeitrag**, der sich gegenwärtig in der Bearbeitung befindet.

## 15 Kosten

### Einmalige Kosten (Planungs- und Herstellungskosten, netto)

|                                                                         |             |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Bauleitplanung inkl. Verwaltungstätigkeiten (geschätzter Gesamtaufwand) | 31.400 €    |
| Freilufthalle                                                           | 1.010.000 € |
| Finnenbahn inkl. Beleuchtung                                            | 123.000 €   |
| Fitness-Insel inkl. Geräten und Fallschutzbelag                         | 103.000 €   |
| etw. Toiletteninstandsetzung                                            | 20.000 €    |
| Flächenerwerb                                                           | 0 €         |

„Nach dem Eckwertebeschluss der Bundesregierung zum Bundeshaushalt 2021 soll der „Investitionspakt Sportstättenförderung“ bis 2024 fortgesetzt werden. Die Antragsstellung auf Bezuschussung des Bauvorhabens sollte durch die Verwaltung zum Stichtag 30. September 2021 für das Programmjahr 2022 erfolgen. Auf Nachfrage erklärt jedoch die Bezirksregierung, dass „es im Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten für das Programmjahr 2022 keinen gesonderten Aufruf geben [wird]. Die Auswahl der Fördermaßnahmen für 2022 erfolgt aus den bereits vorliegenden Anträgen.“ Die vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen in Aussicht gestellte Möglichkeit, sich im Wettbewerb mit anderen Kommunen um die Fördermittel durchzusetzen, ist damit genommen. Mit dieser Regelung wird aus Sicht der Verwaltung die Verbindlichkeit der Budgetzuweisung i.R. des Eckwertebeschlusses im engeren Sinne zwar nicht außer Kraft gesetzt, doch den Kommunen die tatsächliche Chance auf Fördermittel für das Jahr 2022 dem Grunde nach versagt.

Mit vorliegender Planung und einem Beschluss kann die Verwaltung kurzfristig auf neue Fördermöglichkeiten reagieren. Es muss nun das Ziel sein, entweder ein alternatives Förderprogramm mit vergleichbaren Konditionen (90 %-Förderung und Fördervolumen von 1.500.000,00 Euro) zu finden und darüber Mittel zu beantragen oder aber – sollte es bis dahin kein alternatives Förderprogramm geben – den Programmaufruf „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“ für das Jahr 2023 zu ergreifen. Vorausgesetzt dieser erfolgt, würde sich die Antragstellung damit um ein Kalenderjahr verschieben. Die bis dahin vorangeschrittenen Planungen „Pinneichen“ könnten Synergieeffekte im Bereich Planung und Bau ermöglichen.“

*Vorlage Fb2/315/2021, Ausschuss für Schule und Sport am 14.09.2021*

*Anmerkung: Der im vorstehenden Zitat aus der Beschlussvorlage in Aussicht gestellte Beschluss liegt inzwischen vor.*

#### Jährliche Pflege- und Unterhaltungskosten (netto)

|               |          |
|---------------|----------|
| Freilufthalle | 7.400 €  |
| Finnenbahn    | 10.000 € |
| Fitness-Insel | 6.500 €  |
| Toiletten     | 8.400 €  |

#### Kindertagesstätte

Inwieweit für die Errichtung einer Kindertagesstätte Kosten für die Stadt Detmold resultieren ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

#### Erschließung

Im weiteren Verfahren sind die Erschließungskosten (Straße und Kanal) nach Auswahl einer Konzeptvariante für das weitere Verfahren zu ermitteln. Für die beiden Varianten wurden die Herstellungskosten für Straße und Kanalisation überschlägig ermittelt:

##### Variante 1:

Straße: 530.000 €  
Kanal: 310.000 €

##### Variante 2:

Straße: 630.000 €  
Kanal: 310.000 €

## **16 Flächenbilanz**

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rd. 5,7 ha. Die genauen Abgrenzungen der Flächennutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf, Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Wald) zueinander und untereinander werden im weiteren Verfahren nach einer Auswahl bzw. Konkretisierung des weiter zu verfolgenden städtebaulichen Konzeptes festgelegt. Von einer konkreten Benennung von Größen der einzelnen Flächennutzungen wird daher zu diesem Planungsstand abgesehen.

## **17 Bodenordnung**

Mit Ausnahme der Flurstücke 376 und 377 stehen die vom Geltungsbereich erfassten Flächen im Eigentum der Stadt Detmold und sind somit in städtischer Verfügung. Die Flurstücke 376 und 377 werden zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits auf Grundlage des § 34 BauGB einer neuen Bebauung zugeführt, die der Umsetzung des Konzeptes und der geplanten Gebieterschließung nicht entgegensteht. Bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar.

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

Detmold, im April 2022