

**Begründung**  
zum Bebauungsplan  
04-03 „Vor dem Ahlberge“

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Anlass und Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Belange des Städtebaus</b>	<b>9</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet	10
7.1.2	Flächen für den Gemeinbedarf	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	11
7.3	Baugestaltung	12
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	12
7.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	12
7.6	Pflanz- und Erhaltungsgebote	12
7.7	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
7.8	Private Grünflächen	13
7.9	Denkmalschutz	13
<b>8</b>	<b>Belange des Klimaschutzes</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>15</b>
9.1	Individualverkehr	15
9.2	Ruhender Verkehr	16
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	17
9.4	Rad- und Fußverkehr	17
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
10.1	Trinkwasser/Löschwasser	17
10.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	17
10.3	Elektrizitäts- und Wärmeversorgung	19
10.4	Abfallbeseitigung	19
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>20</b>
11.1	Emissionen vom Plangebiet	20
11.2	Immissionen auf das Plangebiet	20
11.3	Störfallbetriebe	20
<b>12</b>	<b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>	<b>20</b>
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	20
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	20
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	21
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	21
12.5	Kampfmittelbelastungen	21

<b>13</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>21</b>
13.1	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	21
13.2	Artenschutz	21
<b>14</b>	<b>Erschließungskosten</b>	<b>22</b>
<b>16</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>22</b>
<b>17</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>22</b>

**Ortsteil:** Brokhausen  
**Plangebiet:** Nördlich der Brokhauser Straße und westlich des Almbergweges

---

**Verfahrensstand:** Vorentwurf

---

## **1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch freie Landschaft und durch ein Waldstück,  
im Westen durch den Bolzplatz Brokhauser Straße bzw. durch freie Landschaft,  
im Osten durch die Grundstücke der Straße Oberngarten bzw. durch den Almbergweg,  
und im Süden durch die Grundstücke der Straße Oberngarten bzw. durch die Brokhauser Straße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,6 ha.

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

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

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Die frühzeitige Beteiligung wird auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs sowie der vorliegenden Begründung durchgeführt. Die Begründung beschreibt und erläutert die zukünftigen geplanten Festsetzungen. Der Bebauungsplan erhält daher zu diesem Zeitpunkt noch keine textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

## **2 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss vom 11.03.2026

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 16.03.2026 bis 17.04.2026

Bürgeranhörung am 25.03.2026

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB und damit inklusive Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

## **3 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan OWL weist das Plangebiet als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche und nicht als Allgemeinen Siedlungsbereich aus, da es sich beim Ortsteil Brokhausen um einen Ortsteil mit weniger als 2.000 Einwohnern handelt. Gemäß § 32 (5) LPIG DVO sind Wohnplätze mit weniger als 2.000 Einwohnern jedoch nicht als Siedlungsbereiche festzulegen. Sie werden von Planzeichen 2.a) der Anlage 3 erfasst (= Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich).

Der Verzicht auf die zeichnerische Darstellung von Ortsteilen schließt eine städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht grundsätzlich aus.

Eine Siedlungsentwicklung kann gemäß des Ziels 2-3 „Siedungsraum und Freiraum“ des Landesentwicklungsplanes NRW auch in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen erfolgen. Eine solche Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten.

Eine ausnahmslose Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche würde den Belangen vorhandener kleinerer Ortsteile nicht gerecht. Die Eigenentwicklung kleinerer Ortsteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern für den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und die Entwicklung vorhandener Betriebe bleibt weiterhin möglich.

Die Entwicklung dieser Ortsteile soll auf die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränkt werden. Außerdem ist sicherzustellen, dass das Wachstum solcher Ortsteile für sich betrachtet und in der Summe hinsichtlich der Inanspruchnahme von Freiflächen erheblich unter der Entwicklung der im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche bleibt.

Die obigen Voraussetzungen sind durch das Vorhaben erfüllt. Zudem ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt (siehe Kap. 4) und befindet sich des Weiteren auch nicht in einem im Regionalplan festgelegten landwirtschaftlichen Kernraum. Folglich entsprechen die geplanten Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

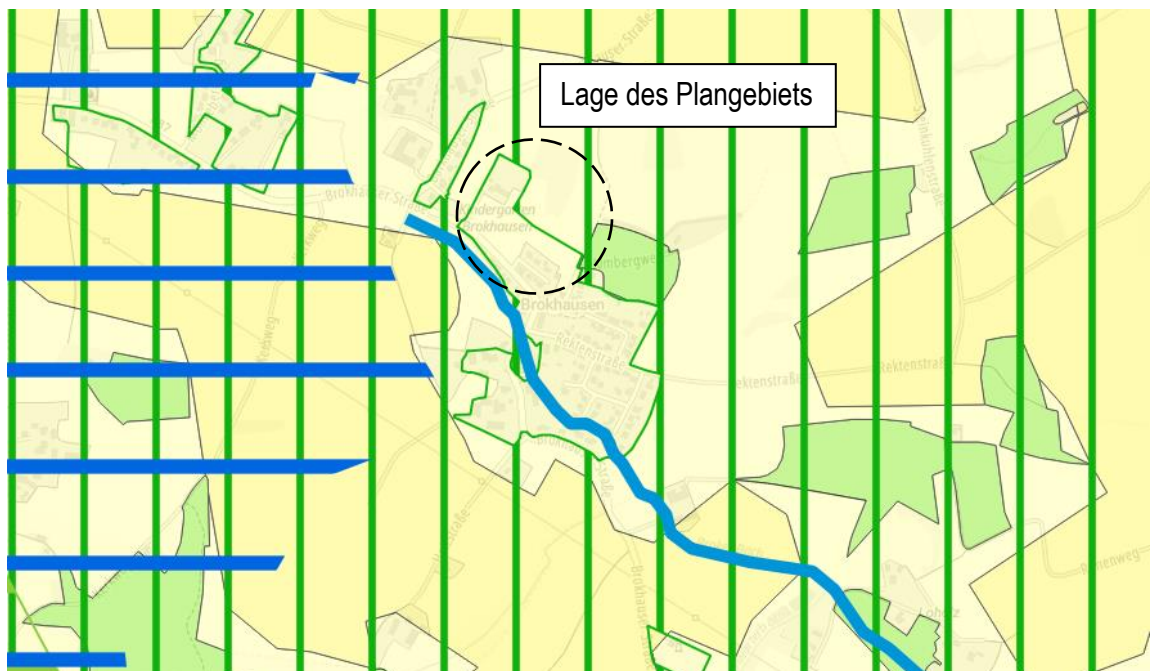


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Regionalplan OWL (2024), Bezirksregierung Detmold

#### 4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Die im Bebauungsplan geplante festzusetzende Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht dieser Darstellung. Des Weiteren wird die Fläche der heu-

tigen Kita als Fläche für den Gemeinbedarf – Einrichtungen für Kinder (Kindergarten) im FNP dargestellt. Dort soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Nachbarschaftstreff im Bebauungsplan festgesetzt werden. Folglich soll, integriert in das Kita-Gebäude, auch ein Nachbarschaftstreff ermöglicht werden. Der Nachbarschaftstreff ist als ergänzende Nutzung für die Kita eingeplant, sodass eine Bündelung der sozialen Nutzungen für den Ortsteil Brokhäusen an dem Standort stattfinden kann. Eine Störung des Kita-Betriebes durch den Nachbarschaftstreff findet nicht statt. Zudem soll der Nachbarschaftstreff auch den Nutzungen, die derzeit schon in der bestehenden Kita stattfinden (bspw. Bewegungsangebote), einen Raum geben, sodass die Bedarfe der ansässigen Bevölkerung weiterhin gedeckt werden können. Mit den geplanten Nutzungen der Kita und des Nachbarschaftstreffs und der entsprechenden Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan wird somit weiterhin der planerischen Zielsetzung der Darstellung im FNP entsprochen.

Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf geht über die dargestellte Gemeinbedarfsfläche im FNP hinaus. Damit liegt ein Teil der Gemeinbedarfsfläche des Bebauungsplans auf der im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesenen Fläche. Die im FNP für die Kindertagesstätte vorgesehene Fläche für den Gemeinbedarf entspricht den Flächenbedarfen der Bestandskita. Aufgrund von Abweichungen von den Qualitätsstandards und dem Raumprogramm des Landesjugendamtes ist allerdings die Notwendigkeit gegeben, einen Ersatz-Neubau für die bestehende Kita zu schaffen. Da dieser Neubau dem Raumprogramm des Landesjugendamtes entsprechen muss, wird eine größere Fläche für die Kita benötigt.

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf im Bebauungsplan auf einer im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Fläche beeinflusst das Grundkonzept des Flächennutzungsplanes nicht. Eine Kindertagesstätte sowie auch ein Nachbarschaftstreff sind Nutzungen, die ebenso in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und folglich auf einer Wohnbaufläche im FNP zulässig sind, da sie als Anlagen für soziale Zwecke gelten. Sie sind das Wohnen ergänzende Nutzungen. Da die geplante Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche zudem nur geringfügig über die dargestellte Gemeinbedarfsfläche im FNP hinausgeht, soll von einer Änderung des Flächennutzungsplanes abgesehen werden. Den Darstellungen des FNP im Sinne des Entwicklungsgebots gemäß § 8 (2) BauGB wird entsprochen.

Die Fläche nördlich der Kindertagesstätte ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In diesem Bereich des Plangebietes soll eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Außenspielfläche Kindertagesstätte festgesetzt werden. Schon heute wird diese Fläche als Außenfläche der Kindertagesstätte genutzt. Zudem ist der Anteil der Fläche, der durch eine private Grünfläche überplant wird, lediglich ein geringer Flächenanteil des gesamten Plangebietes sowie auch in Betracht der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass bauliche Anlagen oder Einrichtungen wie Spielgeräte lediglich von untergeordneter Bedeutung sind. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich aus dem FNP ergibt, ist nicht gefährdet.

Auf der Fläche nördlich des geplanten Wohngebietes, welche im Flächennutzungsplan ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, sollen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden (Ausgleichsfläche). Da folglich in diesem Bereich Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, die in spezifischen landwirtschaftlichen Betätigungen bestehen (extensive Bewirtschaftung von Grünland, Obstwiesen), ist dies ebenso mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB vereinbar (OVG Münster, Urt. V. 28.7.1999, AZ.: 7 a D 42/98.NE).

Ein geringer Teil der Fläche ist im Flächennutzungsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Innerhalb der Anpassungsklausel, welche im Landschaftsplan Nr. 9 des Kreises Lippe vorliegt, wird

festgelegt, dass, sofern die Untere Naturschutzbehörde im Bebauungsplanverfahren der Überplanung nicht aktiv widerspricht, die Festsetzungen des Landschaftsplanes automatisch außer Kraft treten.

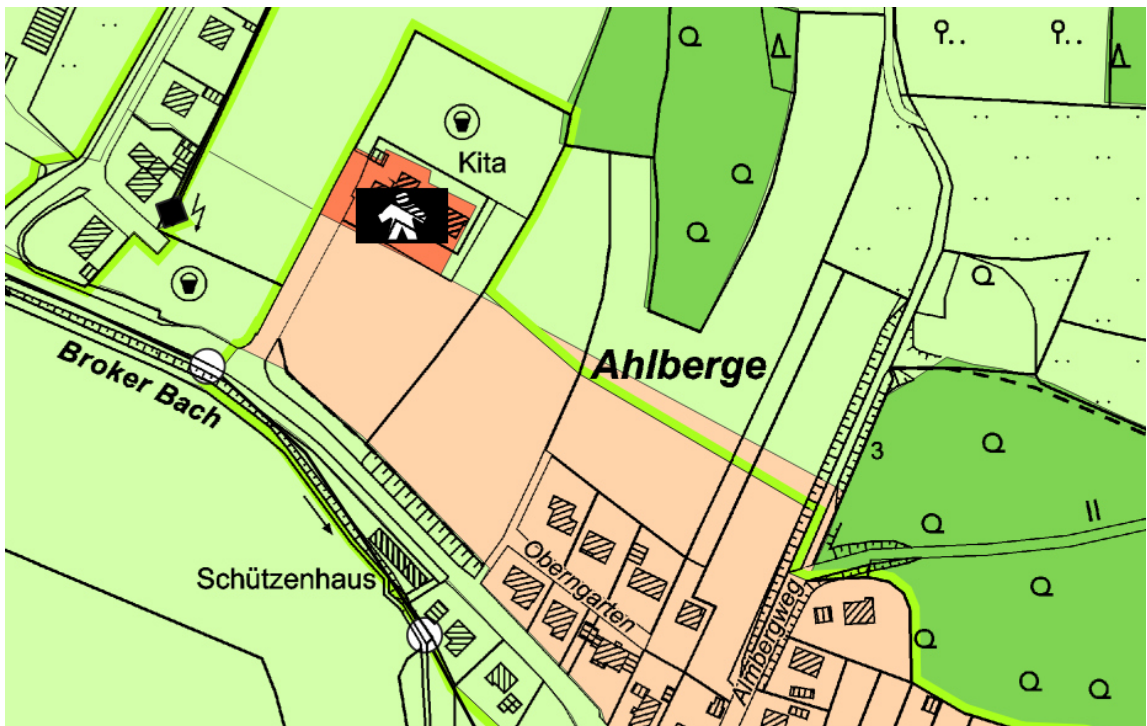


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Detmold von 2004

## 5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Im Jahr 2022 wurde eine im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche im Ortsteil Brokhäusen der Stadt Detmold zum Kauf angeboten. Diese Fläche wurde daraufhin erworben, um sie wohnbaulich zu entwickeln. Weitere angrenzende wichtige Flächen wurden in den Folgejahren durch die Stadt Detmold erworben. Auf diesen städtischen Flächen soll zukünftig eine bauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Brokhäusen stattfinden.

Bis zum Jahr 2035 wird der Stadt Detmold im Wohnungsmarktgutachten (2021/2022) ein erhöhter Wohnungsbedarf prognostiziert. Etwa 50% davon entfallen auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Zwar wird sich der größte Nachfragedruck gemäß dem Gutachten auf innerstädtische Wohnlagen beziehen, jedoch, u.a. aufgrund fehlender Flächenreserven, nicht ausschließlich dort bedient werden können. Folglich wird auch den Ortsteilen eine wichtige Rolle bei der zukünftigen Wohnraumversorgung in der Stadt Detmold zuteil.

Die Bedarfe der Ortsteile, die im Wohnungsmarktgutachten als Modellzone 1 (nord-östliches Stadtgebiet) zusammengefasst wurden und zu welchen ebenso der Ortsteil Brokhäusen gehört, liegen insbesondere im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Damit ist eine längerfristige Deckung der Bedarfe in den Ortsteilen durch die Entwicklung der betrachteten Wohnbaufläche möglich.

Es sind im Ortsteil Brokhäusen zudem nur noch wenige freie Baugrundstücke vorhanden. Mit der betrachteten Fläche kann die letzte größere Wohnbaufläche im Ortsteil entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Ergänzend dazu wird auf diese Weise die Lücke zwischen der Wohnbebauung im Süd-Osten an der Straße „Oberngarten“ und der nordwestlich liegenden Kindertagesstätte sowie der dortigen Wohnbebauung geschlossen. Somit erfolgt durch die Planung eine städtebaulich zielführende Erweiterung des Ortsteils in direktem Anschluss an das Hauptsiedlungsgefüge. Der vorliegende Bebauungsplan ist folglich gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

Eine mögliche bauliche Entwicklung soll sich an der bestehenden städtebaulichen Struktur des südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes orientieren. Folglich sollen kleinteilige Bebauungstypologien, wie Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in dem Gebiet möglich sein. Ebenso wird sich an der Dachform der vorhandenen Bebauung orientiert und folglich sollen Satteldächer festgesetzt werden.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Kita-Neubau und die Sicherung des Standortes als Kita-Standort ist ebenso ein Ziel der Planung. Da die räumliche Situation der aktuell bestehenden Kita aufgrund des Fehlens von Nebenräumen nicht den Qualitätsstandards und dem Raumprogramm des Landesjugendamtes (LWL) entspricht, besteht diesbezüglich Handlungsbedarf. So ist im Rahmen der Kita-Bedarfsplanung eine Neubau-Planung vorgesehen, um langfristig die Bedarfe im Sozialraum Nord decken zu können. Geplant ist eine dreizügige Kita mit etwa 50-55 Betreuungsplätzen. Notwendige Stellplatzanlagen werden westlich des Gebäudes eingeplant. Der bestehende Außenbereich der Kita soll weiter genutzt werden.

Im Zusammenhang mit der Kindertagesstätte soll auch ein Nachbarschaftszentrum als zukünftiger Treffpunkt für den Ortsteil entstehen. Somit können wichtige soziale Funktionen in einem Gebäude gebündelt werden, welches den heutigen technischen und räumlichen Anforderungen entspricht und den Bedarfen im Ortsteil und Sozialraum gerecht wird. Die notwendigen Stellplätze sind westlich des Gebäudes vorgesehen.

## **6 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet zwischen der Brokhauser Straße, dem Albergweg und dem Ahlberge befindet sich administrativ im Nordosten des Stadtgebietes Detmolds im Ortsteil Brokhausen, angeschlossen an das Hauptsiedlungsgefüge des Ortsteils. Es liegt derzeit außerhalb geschlossener Ortslage an der Kreisstraße K87, Brokhauser Straße. Die Innenstadt Detmolds ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten und mit dem Fahrrad in ca. 25 Minuten zu erreichen. Das nördliche Umfeld des Plangebietes wird durch landwirtschaftliche Nutzung bzw. Wald geprägt, das südöstliche Umfeld durch Wohnbebauung. Im Süden schließen sich an die Brokhauser Straße das Schützenhaus sowie ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an, wie auch westlich des Plangebietes. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich kleinteilige Siedlungsstrukturen. Die Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen und Satteldach.

Derzeit wird das Plangebiet weitestgehend nicht baulich, sondern als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Lediglich die bestehende Kita im Nordwesten des Plangebietes sowie die ebenfalls dort ansässige Wohnbebauung stellen eine bauliche Nutzung des Gebietes dar.

Topographisch befindet sich das Gebiet an einer Hanglage. Es fällt von Nordosten nach Südwesten ab. Am nordöstlichen Rand liegt das Plangebiet bei ca. 200 m ü. NHN. Gemessen an der nordöstlichen Grenze der geplanten Wohnbebauung liegt es bei einer Höhe von etwa 185 m ü. NHN, während es im Südwesten an der Kreuzung der Brokhauser Straße mit der Erschließungsstraße der Kita bei einer Höhe von etwa 170 m ü. NHN liegt. Entlang der Brokhauser Straße, am südlichen Plangebietsrand, befinden sich ein Graben sowie eine Birkenallee. Am östlichen Rand des Plangebietes, am Übergang zum Albergweg, befinden sich zudem Gehölzstrukturen.

Im Süden des Plangebietes verläuft der Broker Bach. Dieser hat im Normalzustand einen geringen Wasserstand, während er während eines Starkregenereignisses auf die angrenzende Freifläche sowie in den Broker Dorfteich, welcher sich südöstlich des Plangebietes befindet, ausweichen kann. Der Broker Bach wird im Kontext einer Bebauung des Plangebietes keine Auswirkungen auf ebendies haben, da er aufgrund der Hanglage tiefer gelegen ist.

Derzeit werden die Kindertagesstätte sowie das vorhandene Wohnhaus über einen Erschließungsstich von der Brokhäuser Straße aus erschlossen. Das nächstgelegene Versorgungszentrum befindet sich in der Kernstadt Detmolds in einer Entfernung von etwa 7 Minuten mit dem Auto. Bezüglich sozialer Einrichtungen befindet sich eine Kita im Ortsteil, welche Teil des Plangebietes und auch der Planungen ist. Eine Grundschule ist nicht im Ortsteil selbst vorhanden. Daher gehört der Ortsteil zum Schulbezirk der Grundschule Jerxen-Orbke. Südlich des Plangebietes, im Hauptsiedlungsgefüge des Ortsteils, befindet sich ein Spielplatz. Westlich angrenzend liegt ein Bolzplatz.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan.

## 7 Belange des Städtebaus

Für das Plangebiet liegt ein städtebaulicher Entwurf als Grundlage für das weitere Planverfahren vor (siehe Abb. 3).



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf (Stadt Detmold, 2026)

Die Planung sieht neben dem Neubau der Kita die Entwicklung eines Wohngebiets vor. Die geplante Bebauung soll sich an der räumlichen Umgebung, insbesondere an dem südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet an der Straße Obergarten, orientieren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll gewährleistet werden, dass sich an dem Standort eine für die Lage angemessen verdichtete Bebauung entwickelt, die sich in die ländliche und dörfliche Umgebung einfügt. Mit einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen, bei welchen das zweite Vollgeschoss im Dach ausgebildet werden soll, soll erreicht werden, dass sich an das Umfeld angeglichen wird und zugleich eine nachhaltige Dichte gefördert wird.

Insgesamt ist im geplanten Wohngebiet eine aufgelockerte Bebauungsstruktur aus Einfamilien- und Doppelhäusern angedacht. Es sollen etwa 20 Wohneinheiten entstehen. Hinsichtlich der Dachform soll sich ebenfalls an die umgebende Bebauung angepasst werden. Auch dort liegen Satteldächer

vor. Die geplante traufständige Errichtung dient der bestmöglichen Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Die Planung sieht ebenso den Abriss der bestehenden Kita und einen Neubau einer dreizügigen Kita vor, in welche ein Nachbarschaftstreff integriert werden soll. Der Neubau soll auf demselben Grundstück erfolgen. Das Gebäude soll eine L-Form haben und eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen aufweisen, die gewährleistet, dass die Raumbedarfe der Kita erfüllt werden können. Zudem soll als Dachform ein Satteldach festgesetzt werden, sodass sich das Gebäude städtebaulich in die Umgebung einfügt. Der Stellplatznachweis für die Kindertagesstätte und den Nachbarschaftstreff wird westlich des Gebäudes erbracht. Dort sollen insgesamt zwölf Parkplätze hergestellt werden. Die für die Kita nachzuweisende Außenanlage soll sich nördlich des geplanten Gebäudes befinden. Dort soll die bereits vorhandene Außenspielfläche der bestehenden Kita genutzt werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll durch eine neue Planstraße erfolgen. Diese soll sich an die Brokhauser Straße anschließen. Der Anschluss erfolgt im Bereich des vorhandenen Erschließungsstichs, welcher derzeit das Kita-Grundstück erschließt. Die Planstraße soll im Anschluss parallel zur Brokhauser Straße verlaufen und eine Erschließung der geplanten Wohngrundstücke gewährleisten.

Eine Verbindung zu dem bestehenden Siedlungsgefüge Brokhausens, welches sich südöstlich anschließt, soll durch neue fußläufige Erschließungen geschaffen werden. So soll vom Plangebiet aus je ein Fuß- und Radweg über den Albergweg und einer über die Straße Oberngarten zum Hauptsiedlungsgefüge Brokhausens führen. Auch soll der Fußweg am südlichen Plangebietsrand nördlich entlang der Brokhauser Straße ausgebaut werden.

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

Hierzu soll sich der Bebauungsplan der folgenden Festsetzungen bedienen:

## **7.1 Art der baulichen Nutzung**

### **7.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Das Planungskonzept sieht für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Damit soll das Plangebiet den südöstlich des Geltungsbereiches liegenden Siedlungsbereich ergänzen. Zudem soll die Lücke zwischen der südöstlich des Plangebietes liegenden Wohnbebauung sowie der Kita und der Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebietes geschlossen werden. Mit der wohnbaulichen Entwicklung der Fläche wird weiterhin dazu beigetragen, dem durch das aktuelle Wohnungsmarktgutachten festgestellten Wohnraumbedarf bis 2035 im Ein- und Zweifamilienhaussegment nachzukommen.

Gemäß § 4 (2) BauNVO sieht das Konzept die Zulässigkeit von Wohngebäuden, der Versorgung des Gebiets dienender Läden, Schank- und Speisewirtschaften und von nicht störenden Handwerksbetrieben vor. Ebenfalls sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Da das Gebiet vorwiegend der Wohnnutzung dienen soll, sollen die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Dazu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen können aufgrund zusätzlicher Verkehrsbewegungen sowie höherer immissionsschutzrechtlicher Anforderungen zu Beeinträchtigungen führen. Insbesondere bei Gartenbaubetrieben und Tankstellen handelt es sich um verkehrsintensive Nutzungen, die zudem regelmäßig einen größeren Flächenbedarf aufweisen,

sodass sie nicht konfliktfrei in die geplante Bebauung integriert werden können und mit dieser in eine Flächenkonkurrenz treten würden.

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

Die Fläche der geplanten Kita mit Nachbarschaftstreff soll gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Sie soll mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Nachbarschaftstreff“ versehen werden.

Gemeinbedarfsflächen können festgesetzt werden, wenn Anlagen errichtet werden sollen, die – wie eine Kita und ein Nachbarschaftstreff – der Allgemeinheit dienen und in Erfüllung öffentlicher Aufgaben unabhängig vom Träger einem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinn entzogen sind. Demnach ist es ebenfalls üblich, dass ein nach Grundsätzen der Gemeinnützigkeit arbeitender privater Träger öffentliche Aufgaben wahrnimmt.

Die Nutzungskataloge der einzelnen Baugebiete lassen Anlagen für den Gemeinbedarf zwar regelmäßig oder zumindest als Ausnahme zu. Im Plangebiet ist jedoch eine konkrete planungsrechtliche Absicherung des Standorts für eine Kindertagesstätte mit Nachbarschaftstreff vorgesehen, weswegen die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden soll.

Die bestehende Wohnbebauung wurde als Wohnhaus für die Gemeindeverwaltung genehmigt und war ursprünglich als Wohnhaus mit zwei Lehrerwohnungen vorgesehen. Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche in diesem Bereich ist das Wohnhaus entsprechend der Genehmigung (Wohnhaus für die Gemeindeverwaltung) weiterhin zulässig und genießt darüber hinaus Bestandsschutz.

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

### Allgemeines Wohngebiet

Das Planungskonzept sieht vor, dass künftig für das allgemeine Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise festgesetzt wird. Die vorgesehenen Gebäudetypologien sind Einzel- und Doppelhäuser. Diese geplanten Festsetzungen sollen sicherstellen, dass der Gebietscharakter im Kontext der umgebenden Bebauung erhalten wird. Der Ortsteil Brokhausen wird durch eine offene Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhausstrukturen geprägt. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich im nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) aus den zeichnerisch festgesetzten, von Baugrenzen umschlossenen, überbaubaren Flächen.

Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) im WA soll sich nach den in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerten (Allgemeines Wohngebiet: GRZ 0,4) richten. Für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen soll gemäß § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis auf maximal 0,6 zulässig sein. Ziel ist es, eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und gleichzeitig, die Versiegelung zu begrenzen, um eine Durchgrünung des Plangebietes anzustreben, sodass dadurch die Biodiversität gefördert und das Mikroklima verbessert wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen im WA soll auf eine Geschossigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen, bei welchen das zweite Geschoss im Dachgeschoss auszubilden ist, festgesetzt werden. Ziel ist es einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten sowie, die geplante Bebauung der umgebenden Bebauung anzupassen. Weitere Bestimmungen zu Gebäudehöhen werden im weiteren Verfahren in Abhängigkeit von der Topographie festgesetzt.

Die maximale Zahl der Wohnungen soll in Orientierung an der näheren Umgebung je Einzelhaus auf zwei und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung je Wohngebäude festgelegt werden.

### Fläche für den Gemeinbedarf

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es grundsätzlich nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich

sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich und angezeigt. Diese Anforderlichkeit wird im Bereich der Kita hinsichtlich der Geschossigkeit sowie der Höhenentwicklung gesehen.

Die Höhe der baulichen Anlagen auf der Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich der Kita soll auf eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt werden, um sicherzustellen, dass die Raum- und Flächenbedarfe der Kita erfüllt werden können und sich die Bebauung gleichzeitig in das geplante Wohngebiet einfügt. Weitere Bestimmungen zu Gebäudehöhen sollen im weiteren Verfahren in Abhängigkeit von der Topographie festgesetzt werden.

### **7.3 Baugestaltung**

Die Dachform soll für das WA sowie für die Gemeinbedarfsfläche, in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung, als Satteldach festgesetzt werden. Obwohl es aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Aspekten zu bevorzugen wäre, flache bzw. flachgeneigte Dächer als Grün-/Retentionsdach für die Baugestaltung zu wählen, sollen Satteldächer gewählt werden, um sich städtebaulich in die dörfliche Umgebung einzufügen. Zu Zwecken der Wasserwirtschaft und der Ökologie sollen stattdessen im Plangebiet andere geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Die Errichtung von Satteldächern ermöglicht zudem bei der geplanten traufständigen Errichtung der Gebäude mit Nord-Südausrichtung die Nutzung von Solarenergie.

Weitere baugestalterische Festsetzungen u.a. hinsichtlich Einfriedungen und Fassadengestaltung sollen im weiteren Verlauf auf Grundlage des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW definiert werden.

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden - soweit erforderlich - im weiteren Verfahren zeichnerisch festgesetzt.

### **7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sollen nach Maßgabe des Landesrechts für das zugehörige Hauptbauvorhaben (WA) ausschließlich auf den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zugelassen werden. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass qualitätsvolle Außenanlagen und Spielflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück angelegt werden können.

### **7.6 Pflanz- und Erhaltungsgebote**

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll im weiteren Verfahren ergänzend festgesetzt werden, dass diese, mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen inkl. der Flächen für die Feuerwehr sowie zulässiger baulicher Anlagen (z.B. Nebenanlagen und Stellplätze), vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen sind. Die Vegetation soll dauerhaft erhalten werden und abgängige Pflanzen ersetzt werden. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass alle nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und Versiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. In Abhängigkeit zur Baugrundstücksgröße soll zudem festgesetzt werden, dass Baum- oder Strauchpflanzungen erfolgen müssen. Bis zu einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> sind mindestens drei Laubsträucher und ab einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> ist mindestens ein einheimischer Laubbaum auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen.

Die Birkenallee am südlichen Rand des Plangebietes entlang der Brokhauser Straße soll gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zwingend erhalten werden, da die Birken an der Brokhauser Straße prägend für das Ortsbild sind. Zudem sind Alleen gem. § 41 (1) LNatSchG NRW an öffentlichen und privaten

Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Dieser Schutz gilt gem. § 41 (4) LNatSchG NRW auch unabhängig von den Eintragungen im Alleenkataster oder der nachrichtlichen Übernahme der Biotope.

### **7.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nord-Osten des Plangebiets sollen im weiteren Verfahren als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Mit der Festsetzung entsprechender ökologischer Qualifizierungsmaßnahmen sollen sie dem Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dienen, welche durch die geplante bauliche Entwicklung des Gebietes erfolgen. Weitere Aussagen u.a. zu den konkreten Maßnahmen werden im weiteren Verfahren im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichtes getroffen.

### **7.8 Private Grünflächen**

Im Nord-Westen des Plangebietes, nördlich der bestehenden sowie auch der geplanten Kindertagesstätte, soll eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Außenspielfläche Kindertagesstätte festgesetzt werden. Die Fläche dient bereits heute als Außenfläche der Kita und soll auch im Rahmen des geplanten Kita-Neubaus wieder als solche gestaltet werden.

### **7.9 Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Südlich des Plangebiets, entlang der Brokhauser Straße, befinden sich einige Baudenkmäler: ein Leichenkutschenhaus und ein Spritzenhaus mit der Denkmalnummer A705, eine Teichanlage mit der Denkmalnummer A713, eine Bruchsteinbogenbrücke mit der Denkmalnummer A391 und eine bäuerliche Hofanlage mit der Denkmalnummer A611.

Die Planung hat auf die genannten Denkmäler keinen Einfluss. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege innerhalb des Plangebiets sind somit nach derzeitigem Stand nicht erforderlich. Die Untere Denkmalbehörde hat mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

## **8 Belange des Klimaschutzes**

Im Baugesetzbuch ist im Rahmen des § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) der Grundsatz enthalten, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen wird (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz ist nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Zudem wurde, um die Stadt Detmold auf die klimatischen Veränderungen einzustellen, 2009 ein Klimaschutzkonzept erarbeitet und mit dem Klimaschutzkonzept von 2014 ergänzt. Ein Ziel des Klimaschutzkonzeptes von 2009 ist es, dass 25 – 30 % der erzeugten Energie aus regenerativen Quellen stammen. Ebenfalls soll gemäß dem Klimaschutzkonzept von 2014 die Stadtentwicklung klimagerecht und zukunftsfähig gestaltet werden.

Durch die bauliche Entwicklung des Plangebietes kann die Lücke zwischen der Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes, welche einen direkten Anschluss an das Hauptsiedlungsgefüge des Ortsteils Brokhausen darstellt, und der Kita inkl. der Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebietes geschlossen werden. Es soll folglich neuer Wohnraum im Ortsteil Brokhausen geschaffen werden, ohne eine Zersiedlung zu fördern. Des Weiteren kann dem Bedarf nach einem Ersatz-Neubau einer Kita mit Nachbarschaftstreff im Ortsteil mit der Planung nachgekommen werden. Gemäß des § 1a (2) BauGB soll im Kontext des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Bebauung entwickelt werden, deren Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird und die sich städtebaulich in die bereits bestehende Bebauung im Ortsteil einfügt.

Aussagen bezüglich der stadtklimatischen Eigenschaften der Flächen des Plangebietes können mithilfe der Klimaanalyse Detmold (Geonet Umweltplanung und GIS-Consulting, Hannover, 1999) sowie der Datenbasis des Fachinformationssystems Klimaanpassung des Landes NRW ([www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de)) getroffen werden.

Innerhalb der Klimaanalyse des Stadtgebietes Detmold aus dem Jahr 1999 (Geonet Umweltplanung und GIS-Consulting, Hannover, 1999) wurde die lufthygienische Situation untersucht. Im Rahmen dessen wurden die umgebenden Siedlungsbereiche des Plangebietes als Bereich mit einer sehr geringen Belastung in Bezug auf die lufthygienische Situation herausgestellt (siehe gelbe Flächen in der Umgebung des Plangebietes, Abb. 4). Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut und wurde als sonstige kaltluftproduzierende Fläche im Umland eingestuft (siehe hellgrüne Fläche (Plangebiet), Abb. 4). Angrenzend an das Plangebiet wird ein Sportplatz dargestellt (Ⓢp).

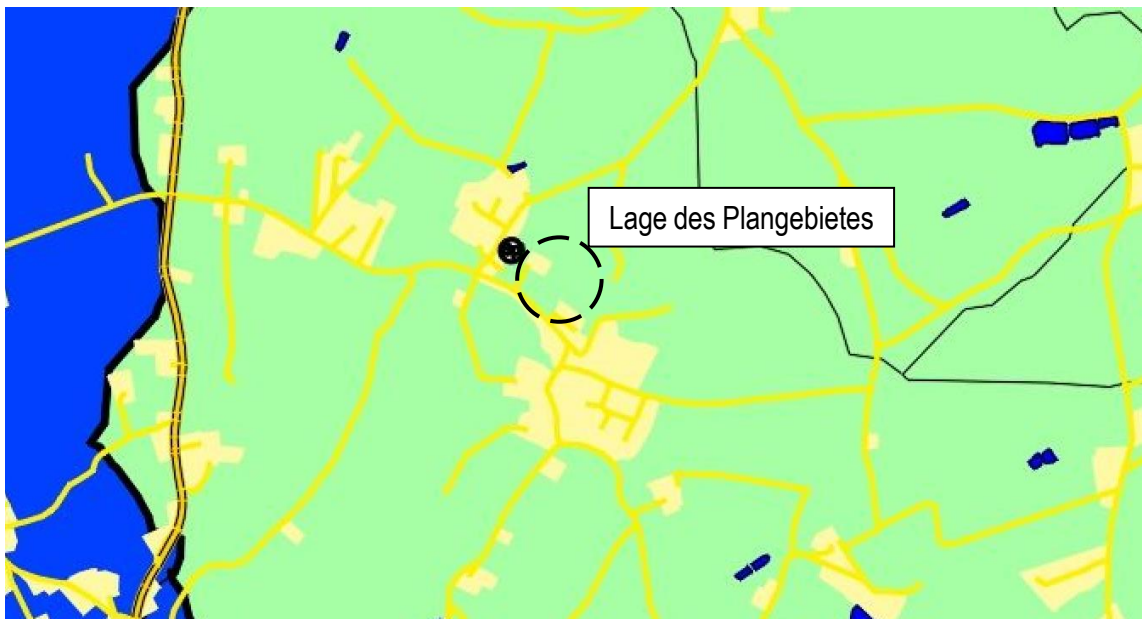


Abbildung 4: Auszug aus der Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen der Stadt Detmold, Klimaanalyse Detmold (1999)

Es liegen keine Planungsempfehlungen durch die Klimaanalyse Detmold 1999 für das Plangebiet vor.

Im Abgleich der aus dem Jahr 1999 stammenden Informationen mit den aktuelleren Daten der Klimaanalysekarten des Landes NRW wird deutlich, dass keine nächtliche Überwärmung der umliegenden Wohngebiete vorliegt und sie teilweise im Kaltluftereinwirkungsbereich liegen. Es ist abzuleiten, dass selbiges für das Plangebiet zutreffen wird. Im Umfeld des geplanten Wohngebietes befinden sich viele Grünflächen. Damit geht einher, dass in der Umgebung Kaltluft produziert wird, die von Osten nach Westen über das Plangebiet strömt. Es ist anzunehmen, dass die angrenzenden Kaltluftströme einen positiven Effekt auf die Bebauung haben werden. Aufgrund der geplanten kleinteiligen Bebauungsstrukturen mit beschränkter Höhenentwicklung (Einfamilien- und Doppelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen) wird zudem von einem lokal begrenzten Effekt der Bebauung auf die umliegenden Kaltluftströmungen ausgegangen. Förderlich für den Kaltlufttransport ist außerdem, dass die städtebauliche Gliederung des Gebietes die Fließrichtung der Kaltluft aufnimmt. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer übergeordneten Kaltluftleitbahn.

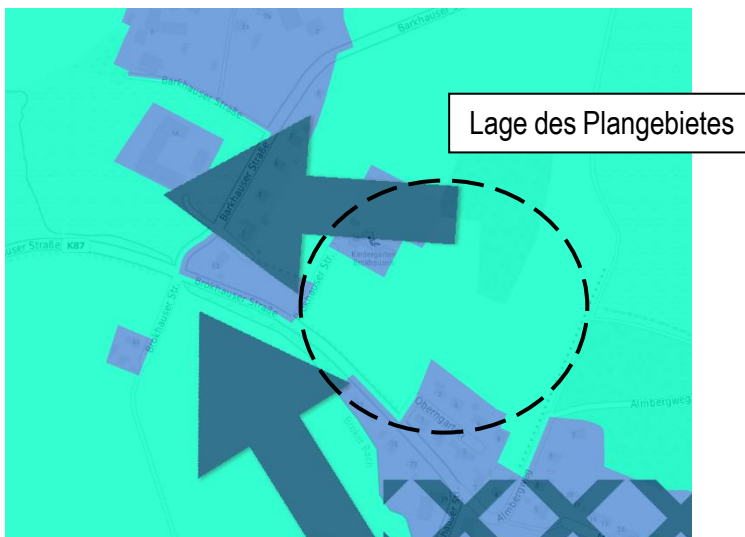


Abb. 5: Auszug aus der Klimaanalysekarte (Nacht), Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV), 2018

Durch die geplante Vorgabe einer Begrünung privater Vorgärten, Garten- und Grünflächen werden die Auswirkungen auf mikroklimatischer Ebene in den bebauten Bereichen gemindert. Zusätzlich haben die geplanten Begrünungsfestsetzungen auch einen positiven Einfluss auf die Biodiversität im Plangebiet. Ergänzend dazu tragen weitere geplante Maßnahmen, wie ein straßenbegleitendes Mulden-Rigolen-System sowie Empfehlungen zur Regenwassernutzung zu einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung bei. So wird ein möglichst natürlicher Wasserhaushalt gefördert und der Abfluss, insbesondere bei zunehmenden Starkregenereignissen, zeitlich verzögert. Die genaue Ausgestaltung der geplanten Maßnahmen soll in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit des Bodens festgelegt werden. Weiterhin soll einer Wärmeentwicklung im Quartier durch die geplanten Festsetzungen zur Material- und Farbwahl für die Fassadengestaltung entgegengewirkt werden.

Einen Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien können Solaranlagen auf den Dächern der Gebäude leisten. Hierzu werden keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, da der § 42a BauO NRW (Solaranlagen) zum 01.01.2024 neu in die Landesbauordnung eingefügt wurde. Damit wird eine Verpflichtung zur Installation und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen im Land Nordrhein-Westfalen etabliert. Die Vorschrift sieht vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Pflicht zur Installation und zum Betrieb entsprechender Anlagen besteht. Dies gilt sowohl für Wohngebäude als auch für öffentliche Gebäude. Durch die Verpflichtung wird ein Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet.

## 9 Verkehrliche Erschließung

### 9.1 Individualverkehr

Das Plangebiet soll an das vorhandene Verkehrsnetz durch einen Anschluss an die Brokhäuser Straße (K87) angeschlossen werden. Aufgrund der Klassifizierung als Kreisstraße und des Anschlusses außerhalb der aktuellen Ortsdurchfahrt sind folgende Maßnahmen geplant:

- Prüfung des Versetzens der Ortstafel und Ortsdurchfahrtsgrenze (Straßenbaulastgrenze Kreis Lippe / Stadt Detmold)
- Anordnung zulässiger Geschwindigkeiten
- Sichtdreiecke in Einmündung

Die innere Haupteinschließung soll voraussichtlich über eine etwa 10 m breite öffentliche Planstraße mit Wendemöglichkeit nach RAS 06, die jeweils nördlich und südlich eine Baureihe erschließt, erfolgen. Der Querschnitt soll eine Fahrbahnbreite, auf welcher der Begegnungsfall PKW/PKW sicher abgewickelt werden kann, berücksichtigen. Ergänzend ist aufgrund der Kindertagesstätte ein Fußweg nördlich entlang der Fahrbahn geplant. Zusätzlich soll in den Querschnitt einseitig eine Versickerungsmulde (offenes Mulden-Rigolen-System) integriert werden, um eine dezentrale Versickerung von Regenwasser im Plangebiet zu fördern. Die genaue Ausgestaltung ergibt sich aus einem Bodengutachten, da diese von der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet abhängig ist.

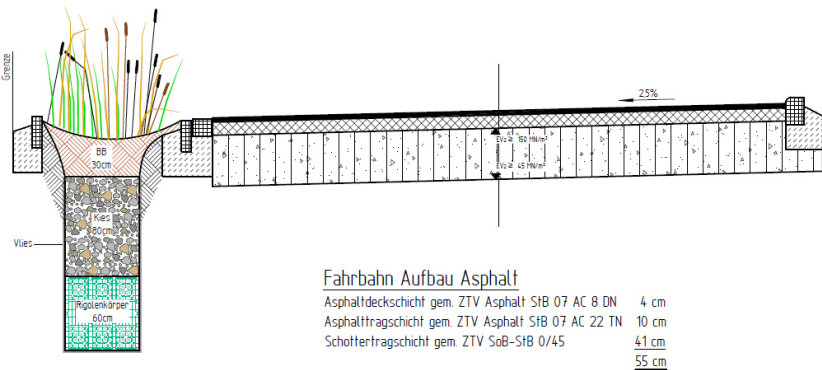


Abb. 6: Straßenquerschnitt mit Versickerungsmulde, Stadt Detmold, 2024 (Gehweg nicht dargestellt)

Die Planstraße soll an den Stich der Brokhäuser Straße, der zur bestehenden Kindertagesstätte führt, angebunden werden. Die Zufahrt zum Quartier soll folglich über die Brokhäuser Straße erfolgen. Im Rahmen der weiteren Verkehrsplanung wird die äußere Erschließung auf der Brokhäuser Straße für die neue Einmündung inkl. Bushaltestelle und Querungshilfen eingeplant. Zudem wird die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur auf der Brokhäuser Straße geprüft.

Von der Planstraße soll eine 4 m breite Stichstraße mit integrierter Feuerwehrbewegungsfläche südlich zu den sich im südlichen Bereich des Plangebietes befindlichen Grundstücken führen. Vom Wendehammer aus geht ein Stichweg ab, der die Zufahrt zu den östlichen Grundstücken ermöglichen soll. Diese Stichstraße soll ebenfalls 4 m breit werden.

Die geplanten Querschnitte der Verkehrsflächen sollen ermöglichen, das zu erwartende Verkehrsaufkommen problemlos abwickeln zu können. Zudem sind in einem Abstand von 50 m Bewegungsflächen für die Feuerwehr berücksichtigt.

Für genaue Aussagen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes wird im weiteren Verfahren eine qualifizierte Erschließungsplanung erstellt.

## 9.2 Ruhender Verkehr

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass der ruhende Verkehr, wie auch in der näheren Umgebung umgesetzt, auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht wird. Dies resultiert aus den geplanten kleinteiligen Bebauungsstrukturen in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

Zusätzlich dazu sind an der Kindertagesstätte sechs Stellplätze geplant, die dem Hol- und Bringverkehr der Kita dienlich sein sowie als Mitarbeiterstellplätze dienen sollen. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatznachweis der Kita (1 Stellplatz je 30 Kinder) ist demnach erfüllt (Planung einer dreißigigen Kita mit Plätzen für 50-55 Kinder).

Ergänzend dazu sollen am westlichen Plangebietsrand zusätzliche Stellplätze für den Nachbarnschaftstreff vorgesehen werden.

### 9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Linie 708 des Stadtverkehrs (Brokhausen – Herberhausen – Innenstadt) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Linie verkehrt im Halbstundentakt. Die Haltestelle Kindergarten befindet sich südwestlich, direkt angrenzend an das Plangebiet an der Brokhauser Straße und ist folglich fußläufig aus dem gesamten Plangebiet erreichbar. Durch den geplanten Ausbau des Gehweges entlang der Brokhauser Straße soll die Haltestelle künftig fußläufig auch aus dem an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet an der Straße Oberngarten besser erreichbar sein.

An den Regionalverkehr ist das Plangebiet durch die Linie 911 (Blomberg – Großenmarpe – Cappel – Detmold) angebunden. Die Haltestelle Barkhauser Straße befindet sich nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 5 Minuten zu Fuß.

### 9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet ist fußläufig von Süd-Osten über die Brokhauser Straße erreichbar. Eine geplante Verkehrsberuhigung im Plangebiet soll zusätzlich die notwendige Sicherheit insbesondere für Kinder schaffen, welche aufgrund der geplanten Baustrukturen sowie der Kindertagesstätte zu erwarten sind.

Der geplante Ausbau des Gehweges entlang der Brokhauser Straße soll der fußläufigen Erreichbarkeit beitragen, auch aus dem angrenzenden Ortskern. Weitere geplante Fuß- und Radwege sollen das Plangebiet an den Almbergweg und folglich an die angrenzenden Freiflächen sowie an das Wohngebiet „Oberngarten“ anschließen.

## 10 Ver- und Entsorgung

### 10.1 Trinkwasser/Löschwasser

#### Trinkwasser

Das Plangebiet soll an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden. Ein Abgang für die neue Bebauung soll im Zuge der Erschließung in ausreichender Dimension mit eingeplant werden.

#### Löschwasser

Bezüglich der planerisch vorzuhaltenden Volumenströme in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung kann dabei Tabelle 1 des Arbeitsblattes W 405 des DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als Orientierung dienen. Für das geplante Gebiet wird daher von einer Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden ausgegangen. Dies begründet sich u.a. mit der Beschränkung der maximalen Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse. Tiefgaragen, welche einen höheren Löschwasserbedarf begründen, sind nicht vorgesehen. Die Bereitstellung der notwendigen Löschwassermenge wird im weiteren Verfahren geprüft.

### 10.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

#### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserkanäle in der Straße Oberngarten und der Kanal im Bereich der Zufahrt der bestehenden Kita sollen als Vorflut für das Schmutzwasser dienen.

#### Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswasserschutzgesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah 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.

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind weiterhin der natürliche Wasserhaushalt sowie die Grundwasserreserven zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Zu diesem Zweck soll im weiteren Verfahren eine Wasserhaushaltsbilanz nach den Vorgaben des Merkblatts DWA-M 102-4 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. erstellt werden. Die Wasserhaushaltsbilanz soll anhand konkreter Maßnahmen sicherstellen, dass der natürliche Wasserhaushalt im Plangebiet sich durch die Bebauung geringstmöglich verändern wird. Zusätzlich soll eine Empfehlung zur Nutzung von Regenwasser (z.B. für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung) ausgesprochen werden.

In der Erschließungsplanung soll für die Planstraße ein straßenbegleitendes Mulden-Rigolen-System vorgesehen werden. Die Entwässerung der privaten Grundstücksflächen soll über ein offenes Entwässerungssystem in Form von schmalen Gräben erfolgen. Ist eine teilweise oder vollständige Einleitung des Niederschlagswassers nicht zu vermeiden, soll nur die Einleitung in Höhe des natürlichen Abflusses zulässig sein.

Die Vorflut für das Niederschlagswasser soll der RW-Kanal in der Straße Obergarten und der Graben südlich der Fläche, der erhalten und ausgebaut werden soll, sein. Weitergehend soll das Niederschlagswasser in das Gewässer Nr. 43 (Broker Bach) eingeleitet werden.

#### Starkregen:

Aufgrund zunehmender Starkregenereignisse infolge des Klimawandels steigt das Erfordernis, diesen Belang in der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vorbeugung zu treffen. Zu diesem Zweck hat das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) eine Karte mit Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Diese sogenannte Hinweiskarte für Starkregengefährdung stellt auf Basis eines digitalen Geländemodells dar, welche Flächen aufgrund ihrer topographischen Lage durch Starkregen gefährdet sind. Die Karte enthält Daten zu Fließwegen und Fließgeschwindigkeiten sowie zu Überflutungstiefen auf Basis eines außergewöhnlichen Niederschlagsereignisses (100-jährlich) und eines extremen Niederschlagsereignisses ( $h_N = 100 \text{ mm/h}$ ).

Für beide Niederschlagsereignisse stellt die Hinweiskarte für Starkregengefährdung keine relevanten Auswirkungen für das Plangebiet und die nähere Umgebung dar. Lediglich der Graben im südlichen Bereich, der auch für die Niederschlagswasserentsorgung zuständig ist, ist sowohl bei außergewöhnlichen als auch bei extremen Starkregenereignissen von höheren Wasserständen betroffen. Im weiteren Verfahren soll ein Ausbau dieses Grabens angestrebt werden, da dieser im Starkregenfall häufig nicht ausreichend aufnahmefähig ist.

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes ist ein gesonderter Schutz erforderlich. Anhand der Fließwege in der Starkregen- und Hochwasser-Karte ist erkenntlich, dass diese durch das Plangebiet verlaufen. Es wird vorgesehen, dass sowohl am nördlichen Rand des Plangebietes sowie auch an den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Straße „Obergarten“, welche unmittelbar an den Geltungsbereich des Plangebietes angrenzen, Abfanggräben angelegt bzw. erhalten werden sollen, die dem Auffangen und Ableiten des Regenwassers dienen. Zudem soll sich der nördlich befindliche Abfanggraben auch bis südlich unterhalb des geplanten Baufensters der Kindertagesstätte erstrecken, sodass das Auffangen und Ableiten des Niederschlagswassers möglich ist, insbesondere, da das Gebiet von Nord-Osten nach Süd-Westen abfällt.

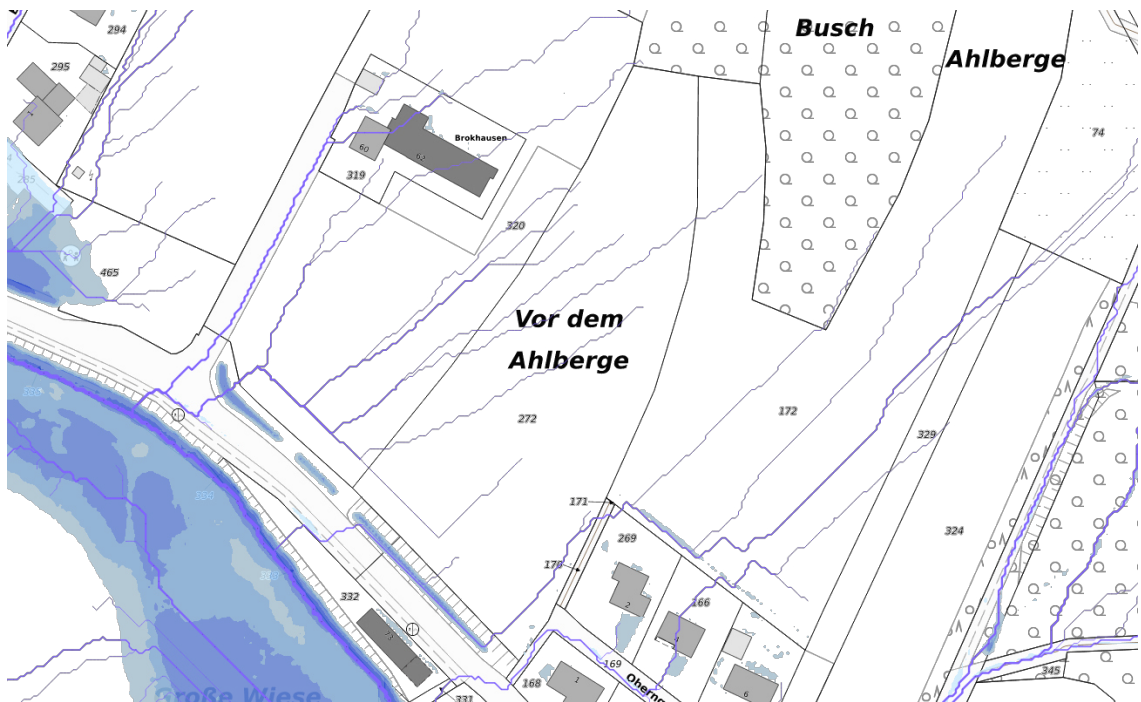


Abb. 7: Starkregen und Hochwasser (Hinweiskarte für Starkregengefährdung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025)

### 10.3 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung

#### Strom

Aufgrund der im Plangebiet angedachten Nutzungen, ist dort von einer höheren Leistungsabnahme (z.B. Ausstattung für Elektromobilität, Photovoltaik, ggf. Wärmepumpen, etc.) auszugehen. Dahingehend ist angedacht, eine Ortsnetzstation mit Standort auf dem Grundstück der geplanten Kindertagesstätte zu errichten. Der genaue Standort soll im weiteren Verfahren festgelegt und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es soll zur optimalen Versorgung des Gebietes ein Lastmanagement installiert werden.

Zusätzlich müssen Anpassungen am vorgelagerten Stromnetz vorgenommen werden. Die vorhandene 10kV-Leitung von der Ortsnetzstation „Barkhauser Straße“ bis zu der Station in der Rektenstraße muss verstärkt werden. Ebenso muss das Niederspannungsnetz auf die neue Versorgungssituation hin verstärkt ausgelegt werden.

#### Wärme

Neuerschließungen mit Erdgas werden tendenziell von den Stadtwerken Detmold nicht mehr vorgenommen. Ein Fernwärmeanschluss ist für das Plangebiet ebenfalls nicht vorgesehen. Die Wärmeversorgung muss daher von den Privathaushalten z.B. über Wärmepumpen oder Solarthermie sichergestellt werden.

### 10.4 Abfallbeseitigung

Die geplante verkehrliche Erschließung erlaubt es, den Großteil der Grundstücke zum Zwecke der Abfallversorgung problemlos anzufahren. Die Abfallbehälter der an den Stichstraßen gelegenen Gebäude müssen über diese Stichstraßen am Abfuhrtag an die Planstraße gebracht werden. Im Wendehammer soll für die Abfuhrtermine ein absolutes Halteverbot eingerichtet werden.

## **11 Immissionsschutz**

### **11.1 Emissionen vom Plangebiet**

Das Plangebiet ist laut Planungskonzept durch nicht störende Nutzungen geprägt. Die von der geplanten Nutzung (WA) ausgehenden Emissionen lösen keinen Reglungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus.

Ebenso kann auch die geplante Kindertagesstätte nicht als schädliche Umwelteinwirkung in Hinblick auf Lärm eingestuft werden. § 22 (1a) BImSchG normiert dazu: „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen [...] durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -Richtwerte nicht herangezogen werden.“

Die Verkehrserzeugung und die möglichen damit einhergehenden Emissionen durch die Kindertagesstätte werden im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten erörtert.

Zudem werden auch etwaige Emissionen ausgehend vom geplanten Nachbarschaftstreff im weiteren Verfahren gutachterlich auf die Vereinbarkeit mit den geplanten und vorhandenen Nutzungen untersucht.

### **11.2 Immissionen auf das Plangebiet**

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der K87/ Brokhauser Straße kann von damit einhergehendem Verkehrslärm ausgegangen werden. Die Spitze der Verkehrsbelastung liegt bei etwa 1.500 Kfz/d. Im weiteren Verfahren werden die von der Verkehrsbelastung ausgehenden Lärmimmissionen gutachterlich ermittelt und bewertet werden. Entsprechend der Ergebnisse wird die Aufnahme von Maßnahmen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan geprüft.

Des Weiteren werden auch mögliche Auswirkungen der Umgebungsnutzungen (z.B. Schützenhaus, Brokhauser Straße 73) auf das Plangebiet gutachterlich ermittelt.

### **11.3 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet liegt nicht im Einzugs-/Auswirkungsbereich eines Störfallbetriebs.

## **12 Altablagerungen und Bodenschutz**

### **12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung**

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen bekannt.

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

Im Ortsteil Brokhausen sind derzeit keine Brachflächen vorhanden und die letzte größere wohnbauliche Entwicklung fand in den 1990er Jahren statt. Um dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum im Ein- und Zweifamilienhaussegment laut Wohnungsmarktgutachten nachzukommen, wird daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine derzeit weitestgehend unbebaute Fläche in Anspruch genommen. Die Fläche eignet sich aufgrund verschiedener Kriterien für eine entsprechende Entwicklung (Darstellung als Wohnbaufläche im FNP, Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung, Lückenschluss zwischen Wohnbebauung und vorhandener Kita (Neubau Kita an gleichem Standort), Nähe zum Ortskern), welche unter Punkt 5 ausgeführt sind. Vor dem Hintergrund des

sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB soll eine angemessen verdichtete Bebauung entwickelt werden, welche sich städtebaulich in die Umgebung einfügt. Die Bodenversiegelung wird auf das für den Nutzungszweck notwendige Maß beschränkt.

### **12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden**

Laut der Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW befindet sich im Plangebiet der Bodentyp Parabraunerde. Dieser ist im Stadtgebiet Detmold weit verbreitet und es wird keine besondere Schutzwürdigkeit dessen definiert. In der Nähe des Plangebietes befindet sich südlich der Bodentyp Gley. Die Schutzwürdigkeit dessen ist nicht bewertet. Damit sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und/oder seltene Böden vorhanden.

### **12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen**

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.

### **12.5 Kampfmittelbelastungen**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat eine Anfrage der Stadt Detmold auf Luftbildauswertung für das Plangebiet mit Schreiben vom 17.01.2025 beantwortet. Es gab in den Luftbildern keine erkennbaren Belastungen und daher auch keine Erforderlichkeit für Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen.

Im weiteren Verfahren wird eine zusätzliche Kampfmittelauskunft angefordert, da im Rahmen der Planung noch weitere Flächen dem Plangebiet hinzugefügt wurden (Bereich der Stellplätze westlich des Kita-Grundstückes).

Grundsätzlich sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen. Aus diesem Grund wird vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen: „Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel: 05231/977-535) oder der Polizei (Tel: 05231/6090) zu verständigen.“

## **13 Umweltbelange**

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

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 04-03 „Vor dem Ahlberge“ Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verlauf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Es wird ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (u.a. Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst den Geltungsbereich sowie die Randbereiche des Plangebietes.

### **13.2 Artenschutz**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelun-

gen des § 44 Abs. 1, 5, 6 BNatSchG und § 45 Abs. 7 BNatSchG. Um zu prüfen, ob Verbotstatbestände vorliegen, wird durch die Stadt Detmold eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Hierbei wird in einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können (ASP, Stufe 1).

**14 Erschließungskosten**

Die Erschließungskosten werden im nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlegung) ergänzt.

**16 Flächenbilanz**

Eine Flächenbilanz wird im weiteren Verfahren zum Bebauungsplanentwurf erstellt.

**17 Bodenordnung**

Alle für die Entwicklung des Plangebietes notwendigen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Detmold. Das Flurstück 319 befindet sich im geteilten Sondereigentum der Stadt Detmold und eines privaten Grundstücksbesitzers. Weitere Flurstücke, welche derzeit in Privateigentum stehen, befinden sich im Ankaufprozess. Es besteht ein Beschluss des Tiefbau- und Immobilienausschusses, die Grundstücke zu erwerben. Straßenbaulastträger des Flurstücks 456, eines Teils der Kreisstraße K87, ist der Kreis Lippe. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadt Detmold  
Fachbereich 6  
Stadtentwicklung  
Bauleitplanung

Detmold, im Februar 2026

---