

Ortsteil: Diestelbruch

Änderungsgebiet: Südliche Anliegergrundstücke der Ostlandstraße

Verfahrensstand: 3. Offenlage

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die Ostlandstraße

im Süden durch die Wohnbebauung an der Neuköllner Straße und am Storksweg

im Osten durch den Bornweg

und im Westen durch den Laubwald an der Dahlsheider Straße

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 02.12.1998

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 08.02.1999 bis 08.03.1999

Bürgeranhörung am 17.02.1999

Entwurfsbeschluss vom 09.06.1999

Entwurfsoffenlegung vom 19.07.1999 bis 20.08.1999

Entwurfsbeschluss zur erneuten Offenlage 16.11.2005

Erneute Offenlage vom 05.12.2005 bis 06.01.2006

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 1,6 ha große Plangebiet "Wohnbaufläche" dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte "Allgemeine Wohngebiet" entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Durch die Ausweisung von zusätzlichen überbaubaren Flächen auf den hinteren freien Bereichen der relativ großen Grundstücke, wird eine städtebaulich verträgliche Verdichtung der hier vorhandenen Siedlungsstruktur ermöglicht.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden, Süden, Osten und Westen durch freistehende, eingeschossige Wohnbebauung geprägt.

Das Plangebiet selbst ist im südlichen Teil unbebaut und wird momentan als Gartenland genutzt. Es fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 196,5 m ü. NN auf ca. 192,5 m ü. NN (ohne wesentliche Geländesprünge) ab.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Ostlandstraße und der Dahlsheider Straße erschlossen.

7 Belange des Städtebaus

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

Unter Beachtung der besonderen topographischen Lage und der landschaftsgeschützten Umgebung Diestelbruchs soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange des Bildungswesens,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Diese Art der Nutzung entspricht dem Charakter der umgebenden Wohngebiete des Plangebietes. Die unter § 4(3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, um Störungen im öffentlichen und privaten Erschließungssystem zu vermeiden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Firsthöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Im Plangebiet wird eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 8 m festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem umgebenden Gebietscharakter und den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,2 festgesetzt. Damit fügt sich insgesamt die vorgesehene Dichte des Plangebietes in die Umgebung ein und berücksichtigt die Ortsrandlage. Zudem wird der Grad der Bodenversiegelung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB minimiert. Die überbaubaren Flächen werden in Verbindung mit der vorgegebenen Firstrichtung durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Flächen ermöglicht den Bauherrn ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Gebäudekonzeption. An der westlichen Plangebietsgrenze wird durch die Anordnung des Baufeldes und der

dazugehörigen Baugrenze zur Dahlsheider Straße hin, der vom Forstamt geforderte Waldabstand von 35m gewährleistet.

Mit der Planung wird eine verträgliche und auch wirtschaftliche Nutzung im Hinblick auf die charakteristische Wohnbebauung in Diestelbruch erzielt. Durch die vorgegebene Firstrichtung und die festgesetzte Dachneigung von 35°-42° besteht im gesamten Plangebiet ganzjährig die Möglichkeit der solarenergetischen Nutzung auf den südlichen Dachflächenhälften. Das Änderungsgebiet befindet sich zwischen bestehenden Gebäuden, nördlich angrenzend mit einer Dachneigung bis 50° und südlich angrenzend mit einer Dachneigung ab 25°. Mit der Festsetzung von Dachneigungen zwischen 35° und 42° soll eine homogene Dachlandschaft als Einheit zwischen den beiden oben beschriebenen Dachneigungen erreicht werden. An bestehenden Gebäuden kann von dieser Festsetzung ausnahmsweise abgewichen werden.

8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche erfolgt von der Ostlandstraße über private Stichwege und im östlichen Teil über die Neuköllner Straße.

8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die privaten Stichwege werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die exakte Lage des Leitungsrechtes kann von der zeichnerischen Festsetzung, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes möglich bleibt, abweichen.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienvverlauf her durch die Buslinien 776 und 777 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen an der Bad Meinberger Straße und an der Vahlhauser Straße.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7 Absatz 5, der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Ostland Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann sichergestellt werden.

9.2 Regenwasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Es sollen Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und zum Waschen etc. angestrebt werden.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden.

Eine anschlussfähige Erdgasleitung ist bis zum derzeitigen Ende der Straße vorhanden und kann zur Versorgung des Plangebietes fortgesetzt werden.

9.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

11 Emissionen

Das Umfeld des Plangebietes ist ausschließlich durch nicht störende Nutzungen geprägt. Die Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr sind so gering, dass aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen nicht getroffen werden müssen.

Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes aus.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Boden- und Kampfmittelbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

Laut Kampfmittelkarte der Bezirksregierung Arnsberg sind für das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Durch die Festsetzung der GRZ von 0,2 im Änderungsgebiet wird die Bodenversiegelung begrenzt. Eine vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen ist in diesem Teilbereich von Diestelbruch nicht möglich.

12.3 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.

13. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

13.1 Einleitung

13.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Detmolder Stadtgebietes. Es ist geprägt durch eine lockere Bebauung entlang der Ostlandstraße mit dahinter liegenden Hausgärten. Eine freistehende, eingeschossige Wohnbebauung bildet das Umfeld. Verkehrlich wird es von der Ostlandstraße, die entlang der nördlichen Grenze verläuft, und der Dahlsheider Straße, der östlichen Begrenzung, erschlossen. Das Gelände fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 196,5 m ü. NN auf ca. 192,5 m ü. NN, ohne wesentliche Geländesprünge, ab.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Ziel der B-Planänderung ist es, auf den hinteren freien Bereichen der relativ großen Grundstücke eine städtebaulich verträgliche Verdichtung zu ermöglichen. Mit Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 fügt sich die geplante Wohnbebauung in die Umgebung ein und entspricht dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete. Durch die Definition von Baugrenzen, wird der vom Forstamt geforderte Waldabstand von 35 m zum angrenzenden Waldbestand östlich der Dahlsheider Straße, gewährleistet.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der hintere Bereich des Plangebietes umfasst eine Größe von 6.004 m², die sich wie folgt aufteilen:

Private Stichwege	320 m ²
Bauland (WA)	5.684 m ²

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst 6.004 m². Durch die Festsetzungen des B-Planes können ca. 1.801 m² dauerhaft versiegelt werden.

13.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze

Für das anstehende B-Planverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG anzuwenden. Im Rahmen der Umweltprüfung wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und die Umsetzung durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan gesichert.

Durch die Festsetzung einer maßvollen baulichen Nutzung, wird den Vorgaben des § 1 (5) BauGB entsprochen, der eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fordert, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt

Fachplanungen

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet.

13.2.1.1 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut „Mensch“ sind in ganz besonderem Maße die Lärmbelastung und andere Immissionen im urbanen Raum von Bedeutung. Sie bilden einen wesentlichen Wertmaßstab. Von der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzun-

gen innerhalb und außerhalb des Plangebietes aus. Die verkehrliche Erschließung der hinteren Grundstücke, erfolgt über private Stichwege und im östlichen Teil über die schon vorhandene Neuköllner Straße, so dass Immissionen von nur geringer Bedeutung für das neue Wohngebiet entstehen.

Bewertung

Der Mensch erfährt durch die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche keine erhebliche Beeinträchtigung. Eine geringe Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen ist durch die verkehrliche Erschließung der geplanten Baugrundstücke unvermeidbar.

13.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch eine lockere Bebauung entlang der Ostlandstraße mit dahinter liegenden Hausgärten. Die Gärten bestehen aus kleineren Nutz- und Rasenflächen, mit vereinzelt alten und neu angepflanzten Obstbäumen.

Das Änderungsgebiet befindet sich im Naturpark Teutoburger Wald/Eggegebirge. Es verbindet die Acker- und Waldflächen, die sich im Osten und Westen außerhalb des Plangebietes anschließen. Die Acker- und Waldflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Mosebecke“ (Landschaftsplan Nr. 9 „Detmold“). Der Landschaftsplan sieht für diese Bereiche das Entwicklungsziel Erhaltung und Anreicherung einer mit naturnahen Lebensräumen ausgestatteten und im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft vor.

Faunistische Kartierungen liegen zum Plangebiet nicht vor. Das Biotopkataster der LANUV (Herbst 2003) trifft keine Aussage über ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die östlich und westlich angrenzenden Waldflächen von verschiedenen Tierarten als Brut- und Nahrungsraum genutzt werden.

Bewertung

Durch die Ausweisung von Wohnbebauung in offener Bauweise, wird der Biotopverbund zwischen den östlich und westlich gelegenen Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigt. Es wird gem. § 19 (3) BNatSchG kein Biotop zerstört, das von Tier- und Pflanzenarten einer streng geschützten Art genutzt wird. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 42 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

13.2.1.3 Schutzgut Boden

Im Änderungsgebiet hat sich aus dem anstehenden Ton- und Sandstein der Bodentyp Pseudogley entwickelt. Es handelt sich um einen schluffigen Lehmboden, der z.T. steinig ist. Eine ackerbauliche Nutzung mit einem geringen bis mittleren Ertrag ist nur nach Entwässerung möglich. Der Boden besitzt nur eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Der Bodentyp Pseudogley ist ein staunasser Boden, mit extremen Nass- und Trockenphasen. Durch diese Extreme stellt er eine wichtige Lebensgrundlage für Lebensgemeinschaften der Extremstandorte dar und ist als schutzwürdig einzustufen. Um die Schutzwürdigkeit zu gewährleisten und dem § 1a (2) BauGB zu entsprechen, wird eine lockere Bebauung in offener Bauweise mit einer gebietstypischen Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über private Stichwege, die mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden.

Bewertung

Die Überbauung der Hausgärten, stellt einen Eingriff in den Bodenhaushalt dar. Die Festsetzungen des B-Planes lassen eine Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 1.801 m² zu (s. Kapitel 13.1.1). Mit entsprechenden Festsetzungen, z. B. Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu

reagieren. Nachteilige Bodenveränderungen während der Bauphase, sollen durch geeignete technische Maßnahmen vermieden werden.

13.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung gem. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Im Änderungsgebiet befinden sich Kluftgrundwasserleiter, aus Festgesteinen mit guter bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit, in einer Mächtigkeit von ca. 100 – 150 m.

Gem. des MURL-Runderlasses zum § 51 LWG vom 18.05.98 besteht die Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung. Die hydrogeologischen Bedingungen erlauben keine Versickerung auf den Grundstücksflächen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll in Zisternen gesammelt und mit einer Brauchwassernutzungsanlage kombiniert werden. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird schadlos in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Entlang der Dahlsheider Straße verläuft ein offener Entwässerungsgraben, mit einer temporären Wasserführung.

Bewertung

Die geplante Wohnbebauung verursacht nur geringe Beeinträchtigungen im natürlichen Wasserhaushalt und Wasserkreislauf. Eine Minderung soll durch den geringen Versiegelungsgrad, der Verwendung versickerungsfähiger Materialien sowie der Nutzung von Brauchwasser erreicht werden.

13.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Klimagutachten (GEONET, 1999) stellt das Plangebiet als einen Siedlungsraum, mit sehr geringer lufthygienischer Belastung dar.

Bewertung

Gem. Gutachten müssen auch nach der Umnutzung als Wohngebiet keine verbessernden lufthygienischen Maßnahmen ergriffen werden. Das Plangebiet wird weiterhin als sehr gering bis gering belasteter Siedlungsraum eingestuft.

13.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Änderungsgebiet liegt im besiedelten Raum von Diestelbruch. Es ist geprägt durch locker bebaute Grundstücke entlang der Ostlandstraße. Im hinteren Bereich befinden sich Nutz- und Ziergärten. Das Gelände fällt von seiner höchsten Stelle aus Richtung Norden von ca. 196,5 m ü. NN auf ca. 192,5 m ü. NN, ohne wesentliche Geländesprünge, ab. Das urban überformte Gelände, in dem außer vereinzelt alten und jungen Obstbäumen Landschaftsbild prägende Elemente fehlen, ist für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung.

Im Änderungsgebiet sind keine Rad- und Wanderwege ausgewiesen. Entlang der Dahlsheider Straße verläuft ein Hauptwanderweg, der von Süden aus Richtung Bad Meinberg kommend nach Norden in Richtung Lemgo verläuft.

Bewertung

Der Eingriff erfolgt in Naturraumpotenziale von keiner hoch zu wertenden Schutzwürdigkeit. Wird das Landschaftsbild unter den Gesichtspunkten der Einzigartigkeit, Seltenheit, Unersetzbarkeit und Repräsentanz im Raum betrachtet, so lässt sich dieses Potenzial als "gering schutzbedürftig" klassifizieren.

13.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

13.2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind im Plangebiet als gering zu beurteilen. Die geplante Wohnbebauung beeinträchtigt die Potenziale der Schutzgüter vor allem durch den Baubetrieb, die Überbauung und die anschließende Nutzung in unterschiedlicher Intensität. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Beeinträchtigung beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Beeinträchtigungsintensität
Mensch	• Immissionsbelastung durch Verkehrslärm • Neugliederung des Freiraumes	gering
Pflanzen und Tiere	• Verlust von Teillebensräumen, durch Versiegelung • Veränderung und Neuschaffung von Lebens- und Nahrungsräumen –Gebäude, Gärten-	gering
Boden	• Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Oberflächenwasserretention) • Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	kleinräumig gering bis hoch
Wasser	• Erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenbefestigung und Überbauung • Beschleunigung des Wasserabflusses • Z.T. Verbesserung der Oberflächen-/Grundwassersituation durch die Anlage von Zisternen und Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien	gering
Luft/Klima	• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	gering
Landschaft	• Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	gering
Kultur- und Sachgüter	• es werden keine Sach- und Kulturgüter durch die Planung betroffen	keine
Wechselwirkungen	• Verschiebung der Wechselverhältnisse vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung	gering

13.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

13.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Kapitel 13.2 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung kann auf Grundlage der B-Plan Festsetzungen wie z.B. grünordnerische und gestalterische Maßnahmen, geringe Neuversiegelung und die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle der Eingriff in die genannten Schutzgüter kompensiert werden.

13.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne das Änderungsverfahren, ist der alte B-Plan 11-04 „Felsenweg/Duisburger Straße“ weiter rechtskräftig. Die unbebauten Flächen der Hausgartenbereiche bleiben in ihrem Bestand erhalten. Ein Eingriff durch Versiegelung findet nicht statt.

13.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Neubebauung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch planerische Konzeptionen zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Das Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 27.12.1978 rechtskräftigen B-Planes 11-04 „Felsenweg/Duisburger Straße“. Um festzustellen, inwieweit der geplante Eingriff über den bereits erlaubten Eingriff hinausgeht, wird eine Eingriffsausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Eingriffsbilanzierung bezieht sich auf die Hausgärten der Flurstücke 27, 300, 299, 298, 311, 1.015 und 1.222. Auf den Flächen der bereits bestehenden Wohnbebauung sowie am Fuß/Radweg und der Neuköllner Straße wird keine Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan festgesetzt.

Die Berechnung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996).

A. Ausgangszustand des Änderungsgebietes gem. den Festsetzungen des B-Planes

	2			5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grund-Wert A	Gesamt-korrektur-faktor*	Gesamtwert (Sp4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	6.004	2	1	2	12.008
		6.004		Gesamtflächenwert A		12.008

B. Zustand des Änderungsgebietes gem. den Festsetzungen der B-Planänderung

	2			5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamt-korrektur-faktor*	Gesamtwert (Sp4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Wohnbebauung (GRZ 0,2 +	1.481	0	1	0	0

	0,1)					
1.2	Stichwege	320	0,5	1	0,5	160
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	4.203	2	1	2	8.406
		6.004		Gesamtflächenwert B		8.566

Es ergibt sich folgende Gesamtflächenbilanz:

Gesamtflächenwert A	12.008 Wertpunkte
Gesamtflächenwert B	<u>8.566</u> Wertpunkte
Differenz	<u>3.442</u> Wertpunkte

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt eine Differenz von 3.442 Wertpunkten. Dies bedeutet bei einer Flächenaufwertung um 4 Wertpunkte, dass ca. 860 m² Ausgleichsfläche für Kompensationsmaßnahmen benötigt werden. Im Plangebiet selbst stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Gem. § 4a (3) LG NRW sollten bei Neuversiegelungen vorrangig Entsiegelungen an anderer Stelle als Kompensationsmaßnahmen ausgewählt werden. Entsiegelungsflächen als Ausgleichsflächen für den Eingriff durch die Wohnbebauung stehen im Stadtgebiet Detmold zurzeit nicht zur Verfügung. Die Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes, auf den Flächen des städtischen Ausgleichsflächenpools im Ortsteil Oberschönhagen, Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 225 durchgeführt. Die Umsetzung der bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen ist durch die von der Stadt Detmold bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme gesichert.

13.2.3.1 Umsetzung und Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der „Satzung der Stadt Detmold zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a – 135c BauGB vom 04. April 2003“ refinanziert. Sie werden über Ablösung gemäß § 7 „Ablösung“ der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen mit den Grundstückseigentümern abgerechnet. Der Ablösebetrag wird fällig, wenn die B-Planänderung rechtskräftig ist.

Die bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen werden auf die einzelnen Grundstücke anteilmäßig nach Maßgabe der festgesetzten zulässigen Grundfläche, hier mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 + 0,1 für die Nebenanlagen, in Anwendung der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen verteilt.

Für die errechneten 3.442 Defizitpunkte wird bei einer Flächenaufwertung um 4 Wertpunkte eine Kompensationsfläche von 860 m² benötigt. Dies entspricht einem Verhältnis von 1 m² Eingriff zu 0,48 m² Ausgleich. Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen betragen 2,15 € pro m² Ausgleichsfläche. Der Umfang der erstattungsfähigen Kosten der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen ergeben sich aus § 2 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen. Der Kostenumfang für den Eingriff beträgt demgemäß einen Ausgleichsbetrag i. H. v. 860 m² x 2,15 €/m² = 1.849,- €.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen. Diese können im Änderungsgebiet durch folgende Maßnahmen gemindert werden:

13.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes kann durch folgende grünplanerische Festsetzungen erfolgen:

Bepflanzung der Privatgärten

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Pro 200 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft anzulegen. Abgängige Gehölze sind standortgerecht zu ersetzen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung des Bodens und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

13.2.3.3 Schutzgut Boden

Durch die Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff, der gem. § 19 BNatSchG ausgeglichen werden muss. Der B-Plan sollte die Neuversiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,2 (gem. § 19 BauNVO ist eine Überschreitung bis zu 50 vom Hundert durch die Anlage von Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellplätze, Carports und Garagen zulässig) gering halten.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit Versiegelung des Bodens an dieser Stelle des Stadtgebietes ist unvermeidbar, da es planerisches Ziel ist, hier eine Wohnbebauung zuzulassen. Dieses wird durch die Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes und Flächennutzungsplanes ermöglicht. Die Fläche grenzt unmittelbar an vorhandene Baugebiete an und kann daher auch problemlos durch wenige neue private Stichwege erschlossen werden. Durch die zusätzlich niedrig festgesetzte GRZ von 0,2 wird das Schutzgut Boden möglichst gering belastet.

13.2.3.4 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der B-Plan durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien sowie die Anlage von Zisternen eingehen.

Unvermeidbare Belastungen

Durch Versiegelung Beeinträchtigungen im natürlichen Wasserhaushalt und Wasserkreislauf.

13.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Darstellung im Flächennutzungsplan lautet für das Plangebiet „Wohnbaufläche“. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf der Ebene der Bebauungsplanung sind Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und besondere Wohngebiete (WB). Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WR) entspricht dem Umfeld des Plangebietes. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine weiteren Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden.

13.3 Zusätzliche Angaben

13.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Ermittlung des erforderlichen Bedarfs an Kompensationsflächen erfolgte nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996). Zur Beurteilung der lufthygienischen und immissionsökologischen Belastungen wurde das Klimagutachten für die Stadt Detmold (GEONET, 1999) herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Sollte sich im weiteren Bauleitplanverfahren herausstellen, dass weitere tiefer gehende Untersuchungen nötig sind, werden diese Informationen im Umweltbericht eingearbeitet.

13.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Auswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu überwachen sind nur die erheblichen Umweltauswirkungen, soweit sie aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen

Da erhebliche Umweltauswirkungen mit der Änderung des B-Planes voraussichtlich nicht entstehen, ist eine regelmäßige Überprüfung des Plangebietes nicht erforderlich. Die Umsetzung der naturnahen Gartengestaltung, die Einhaltung der Grundflächenzahl sowie die Errichtung von Zisternen wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Sofern erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Baugenehmigung vorliegen oder vermutet werden können, sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen vorzusehen.

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen der Bebauungspläne können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten der Bebauungspläne entstehen oder bekannt werden und deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige Auswirkungen können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Detmold permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Detmold ist auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen. Etwaige Kenntnisse der Umweltbehörden über unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen der Stadt Detmold deshalb zugeleitet werden.

13.3.3 Zusammenfassung

Mit der Änderung des B-Planes 11-04 „Felsenweg/Duisburger Straße“ wird eine städtebaulich verträgliche Verdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur ermöglicht. Auf den relativ großen Grundstücken werden im hinteren Bereich Bauflächen ausgewiesen. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen dem Charakter der umgebenden Wohngebiete und sehen eine offene Bebauung vor. Die Erschließung erfolgt über private Stichwege sowie im östlichen Teil über die Neuköllner Straße.

Erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) BauGB entstehen im Plangebiet mit der Änderung des B-Planes voraussichtlich nicht. Beeinträchtigungen entstehen allerdings durch Versiegelung und dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen, einem erhöhten Oberflächenabfluss, der Veränderung von Tier- und Pflanzenlebensräumen sowie in geringem Maß durch Immissionsbelastungen. Es werden keine Biotope zerstört, die gem. § 19 (3) BNatSchG von Tier- und Pflanzenarten einer streng geschützten Art genutzt werden und keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 42 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten.

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG wurde die Eingriffsintensität in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale an Hand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes NRW ermittelt. Als Minderungsmaßnahmen im Plangebiet wurden die Begrenzung der baulichen Verdichtung auf eine GRZ von 0,2, die naturnahe Gartengestaltung sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die privaten Stichwege berücksichtigt. Da weitere Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht umzusetzen sind, wird der restliche Ausgleichsflächenbedarf von ca. 860 m² auf dem Ausgleichsflächenpool der Stadt im Ortsteil Oberschönhagen, Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 225 umgesetzt. Die Umsetzung wird durch die Anwendung der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gesichert.

14 Erschließungskosten

Zur Erschließung des Änderungsgebiets wurde die Erneuerung und Erweiterung der Kanalisation in der Ostlandstraße notwendig. Die Baumaßnahme ist bereits abgeschlossen.

5 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 1,6 ha	~ 100	%
Wohnbaufläche	ca. 1,5 ha	~ 94	%
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,1 ha	~ 6	%

16 Bodenordnung

Die für die Ausgleichsflächen und öffentlichen Erschließungsflächen erforderlichen Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.