

Begründung - Teil A

zum Bebauungsplan
11-09 „Hinter dem Diestelkamp/Vahlhauser Straße“

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
2	Verfahren	2
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele der Planung	4
6	Situationsbeschreibung	6
6.1	Örtliche Situation	6
7	Belange des Städtebaus	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
7.3	Baugestaltung	11
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
7.5	Grünordnung / Pflanz- und Erhaltungsgebote	11
8	Verkehrliche Erschließung	12
8.1	Individualverkehr	12
8.2	Verkehrliche Auswirkungen / Verkehrsuntersuchung	12
8.3	Ruhender Verkehr	13
8.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	13
8.5	Rad- und Fußverkehr	13
9	Belange der Umwelt	13
9.1	Umweltprüfung	13
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	14
9.3	Artenschutz	14
9.4	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	14
10	Belange des Immissionsschutzes	17
11	Denkmalschutz	18
12	Ver- und Entsorgung	18
12.1	Trink- und Löschwasser / Strom / Wärme	18
12.2	Schmutz-/Niederschlagswasserentsorgung	19
12.3	Abfallbeseitigung	20
13	Altablagerungen und Bodenschutz	20
13.1	Kampfmittel	20
13.2	Flächen mit Bodenbelastung und deren Kennzeichnung	20
13.3	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	20
13.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	20
13.5	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	21
14	Kosten	21
15	Flächenbilanz	21
16	Bodenordnung	21

Es folgt im weiteren Verfahren:

Begründung - Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan 11-09 „Hinter dem Diestelkamp/Vahlhauser Straße“

Begründung zum Bebauungsplan 11-09 „Hinter dem Diestelkamp/Vahlhauser Straße“

Ortsteil: Diestelbruch
Plangebiet: Südlich der Vahlhauser Straße

Verfahrensstand: Vorentwurf

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der rd. 1,17 ha große räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes 11-09 „Hinter dem Diestelkamp/Vahlhauser Straße“ liegt in der Flur 3, Gemarkung Leistrup-Meiersfeld, im westlichen Bereich des Siedlungszusammenhangs in Diestelbruch. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1649.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt

im Norden	durch die Vahlhauser Straße,
im Osten	durch Wohnbebauung und im südöstlichen Bereich durch einen Gehölzstreifen mit dem Diestelbach,
im Süden	durch Wohnbebauung im Bereich der Hamburger Straße,
im Westen	durch Wohnbebauung im Bereich der Straße hinter dem Diestelkamp.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst gem. § 9 (7) BauGB durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus:

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

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

Der vorliegende Vorentwurf zeigt zwei Varianten eines städtebaulichen Konzeptes auf und enthält daher noch keine textlichen Festsetzungen. Sowohl der technische Nutzungsplan selbst als auch die textlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Um die Zielsetzungen und die zukünftig geplanten Festsetzungen besser verstehen zu können, beschreibt und erläutert die vorliegende Begründung bereits die zukünftig geplanten Festsetzungen. Auf Basis der vorliegenden Unterlagen wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren aufgestellt. Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten sind (separater Teil B der Begründung, im weiteren Verfahren zu ergänzen). Gemäß

des § 1a (3) i. V. m. § 1 (6) Nr. 7a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll der Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingeleitet werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange werden diese aufgefordert, Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu tätigen.

3 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Plangebiet wird im Regionalplan OWL als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt (siehe Abbildung 1). Mit der Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich steht der Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

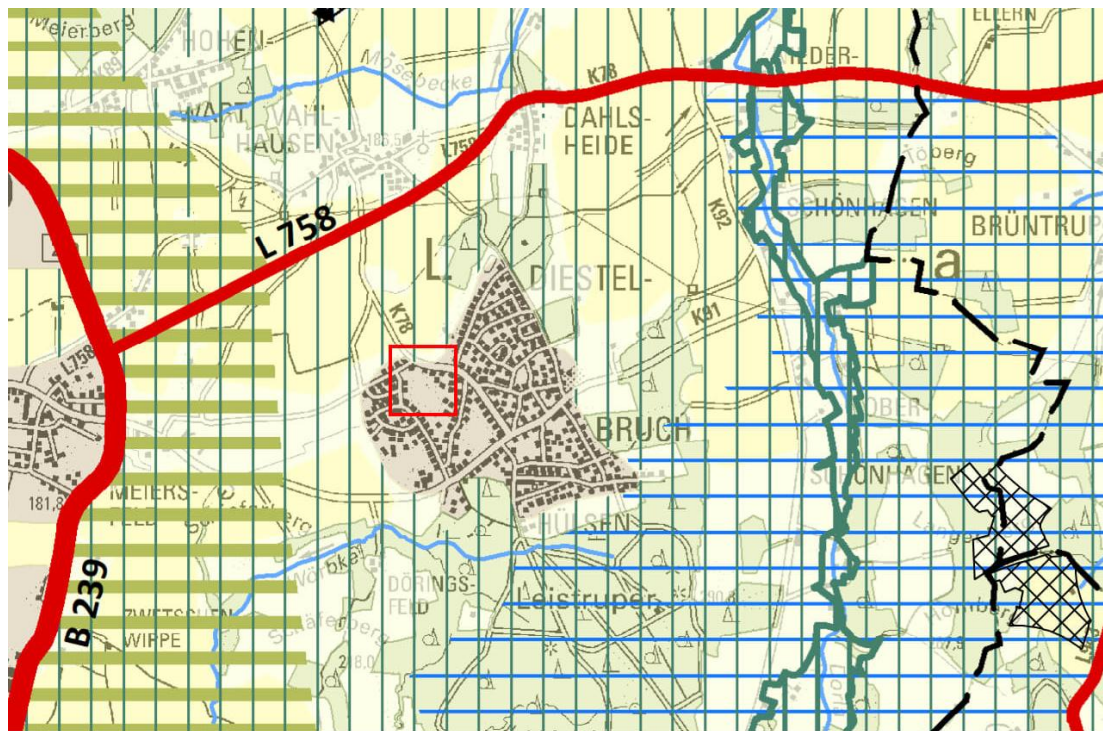


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL, ohne Maßstab

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes überwiegend Wohnbauflächen dar. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist darüber hinaus eine Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Im Flächennutzungsplan wird für den Ortsteil Diestelbruch ein Wohnbereichszentrum dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungs-

plans soll überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die im Flächennutzungsplan als schutzwürdig dargestellte Fläche bleibt dabei von baulichen Nutzungen freigehalten und wird in ihrer Funktion berücksichtigt. Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB erfüllt werden.

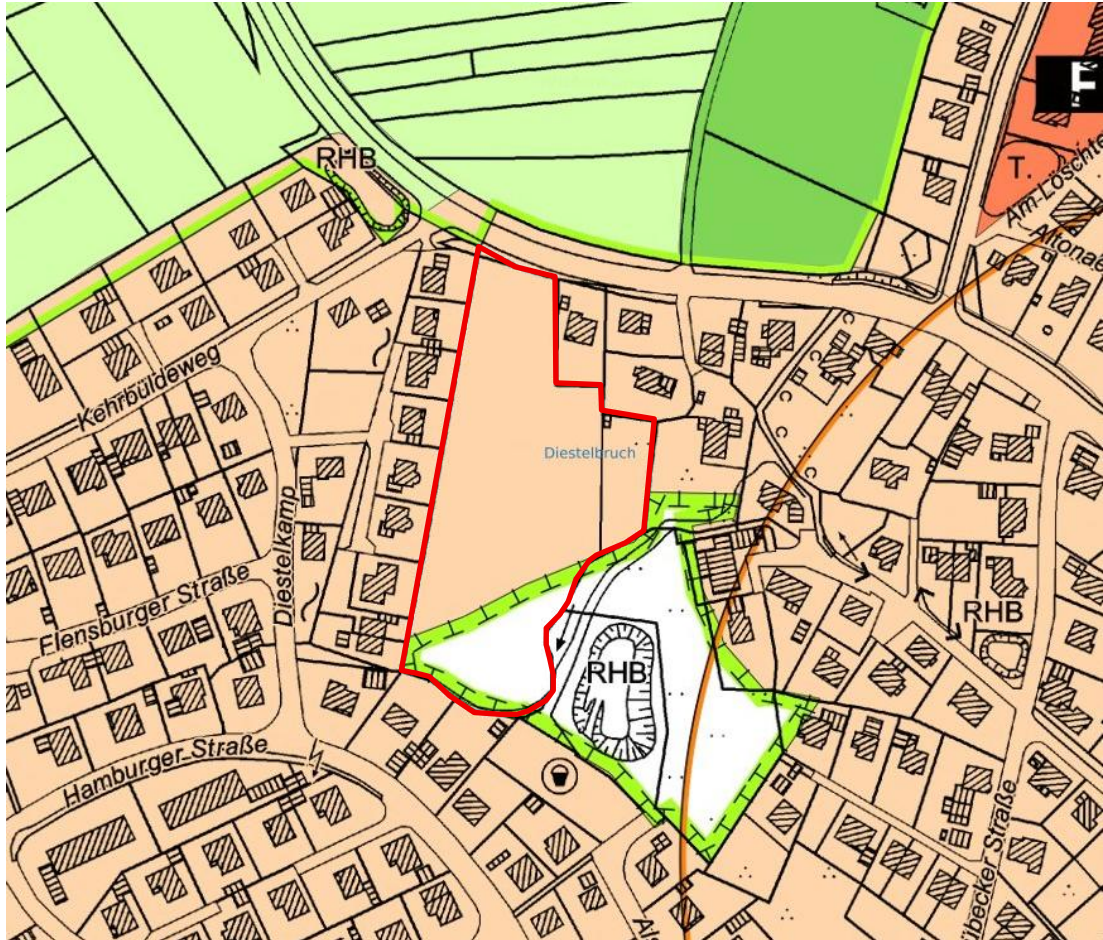


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

5 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 11-09 „Hinter dem Diesterkamp/Vahlhauser Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf einer Freifläche im Ortsteil Diesterbruch südlich der Vahlhauser Straße geschaffen werden. Anlass für die Planung des neuen Wohnbaugebietes ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Detmold. Konzeptionell sind verschiedene Wohntypologien vorgesehen. Sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser sollen auf der Fläche entstehen, da die Stadt Detmold gemäß Wohnungsmarktgutachten 2020/2021 eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser verzeichnet und somit eine zielgruppen- und nachfragegerechte Entwicklung erfolgen kann.

Aufgrund der Lage des Plangebietes verfügt die Fläche bereits über eine gute verkehrliche Anbindung und nutzt bereits vorhandene Potenziale. Über die angrenzende Vahlhauser Straße bestehen Verbindungen sowohl in die Detmolder Innenstadt als auch zu wichtigen öffentlichen

Infrastruktureinrichtungen. Zudem sind ÖPNV-Haltestellen in kurzer fußläufiger Entfernung erreichbar. Demnach bietet das Plangebiet grundlegende Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung. Durch die Planung kann dem Detmolder Wohnungsmarkt ein ergänzendes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden und weiter zur Deckung des Wohnraumbedarfes in der Stadt beigetragen werden. Die Stadt Detmold reagiert mit der vorliegenden Bauleitplanung somit gezielt auf den bestehenden Wohnflächenbedarf im Stadtgebiet und trägt somit durch die Planung zu einer langfristigen Entwicklung und Stärkung der Stadt bei.

Außerdem macht die Stadt Detmold mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Die Bauleitplanung steht im Einklang mit im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung: Die Planung ist gem. § 1 (3) BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und entspricht den in § 1 (6) BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (Nummern 1 und 2) dient. Planungsrechtliche Voraussetzung für eine Umsetzung des Vorhabens ist eine entsprechende bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage, die durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes geschaffen wird.

Die Planung unterstützt das städtebauliche Ziel, im Siedlungsbereich mehr und vor allem verdichteten Wohnraum zu schaffen. Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des städtischen Bereiches. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch das Vorhaben können die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes trägt zu einem Schutz des Außenbereiches bei und bringt städtebauliche Entwicklungen durch Maßnahmen der Innenentwicklung voran.

Im Zusammenhang mit der Antragstellung und der inhaltlichen Auseinandersetzung mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde geprüft, ob über die in Verfügung der Antragstellerin stehende Fläche hinaus weitere Flächen in den Geltungsbereich einbezogen werden können, da südöstlich angrenzend weitere unbebaute Flächen Entwicklungspotenziale darstellen können (Flurstück 1597). Bereits im Jahr 2016 wurde eine dieses Flurstück entsprechende Entwicklungsidee geprüft und mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 31.08.2022 abgelehnt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt und weist eine hohe ökologische und klimatische Bedeutung auf. Sie ist eine bedeutende Fläche für die Kaltluftproduktion und besitzt ferner eine hohe Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum. Zugunsten der Erhaltung dieser Ziele wurde die Fläche bereits damals als bedeutendes Frisch- und Kaltluftliefergebiet von einer potenziellen Bebauung freigehalten und die Idee einer wohnbaulichen Entwicklung nicht weiterverfolgt. Folgerichtig ist, das vorhandene ökologisch hochwertige Biotop mit dem Diestelbach, welcher südwestlich durch das Flurstück 1597 verläuft, als ein wertvolles Naturraumpotenzial im Siedlungszusammenhang des Ortsteils zu erhalten und weiterhin von Bebauung freizuhalten. Ein Potential für eine dem Flächennutzungsplan und der Wertigkeit der Flächen entsprechenden Aufwertung/Nutzung, die sowohl der Umwelt als auch dem Ortsteil zur Naherholung zugute käme, weist das Flurstück 1597 dennoch (wie auch vorliegend das südliche Plangebiet) auf.

6 Situationsbeschreibung

6.1 Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich östlich des Detmolder Stadtkerns im Ortsteil Diestelbruch. Bei der Fläche handelt es sich um eine bislang unversiegelte Fläche von rund 1,17 ha im westlichen Teil des Ortsteils Diestelbruch, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Westlich, südlich und östlich grenzt unmittelbar bestehende Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Diese besteht überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern, vereinzelt sind auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Ortsteil vorhanden. Die Gebäude weisen im Durchschnitt ein bis zwei Vollgeschosse mit jeweils ausgebauten Dachgeschossen auf. Die Dachformen sind überwiegend mit geneigten Dachformen ausgebildet (Sattel- und Walmdächer).

Nördlich des Plangebiets verläuft die Vahlhauser Straße, eine Kreisstraße mit überwiegend örtlicher Bedeutung, die insbesondere der Erschließung des Ortsteils Diestelbruch dient. Über die Vahlhauser Straße ist das Plangebiet an den übergeordneten Verkehr angebunden. Die Straße mündet im Südosten in die Bad Meinberger Straße, die eine direkte Verbindung zum Detmolder Stadtzentrum sicherstellt. Dieses ist vom Plangebiet aus in rd. 10 Minuten mit dem privaten Pkw erreichbar. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich an der Vahlhauser Straße eine Bushaltestelle, die eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sicherstellt. Damit verfügt das Plangebiet über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr.

Südöstlich des Geltungsbereiches verläuft ein Teilabschnitt des Diestelbachs. In diesem Bereich befindet sich ein ca. 20 m breiter Gehölzstreifen. Weiter südöstlich davon grenzt ein Freiraum mit einem Regenrückhaltebecken an, südlich davon liegt ein öffentlicher Spielplatz. Nördlich der Vahlhauser Straße schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die den Übergang in den Landschaftsraum bilden. Aus städtebaulicher Sicht ist das Plangebiet gut in die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteils Diestelbruch eingebunden. Einzelhandels- und Versorgungsangebote sowie medizinische Einrichtungen befinden sich sowohl im Ortsteil selbst als auch im Detmolder Zentrum. Der nächstgelegene Nahversorger liegt in rd. 750 m Entfernung an der Bad Meinberger Straße. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen und ergänzende Nahversorgung sind im westlichen Stadtkern von Detmold vorhanden. Eine Grundschule befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Diestelbruch, ein Kindergarten liegt nördlich im benachbarten Ortsteil Vahlhausen. Aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung sowie der stadträumlichen Einbindung bietet das Plangebiet geeignete Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor.

7 Belange des Städtebaus

Gegenstand des Entwurfskonzeptes ist eine wohnbauliche Entwicklung, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in zwei Konzeptvarianten dargestellt wird. Beide Varianten vereint die grundlegende Idee, Wohnungen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern als auch im Mehrfamilienhaussegment zu errichten.

Zentrales strukturelles Element beider Varianten ist ein von der Vahlhauser Straße aus nach Süden in das Plangebiet hineinführender Erschließungsstich, der in einer Wendeanlage endet. Der Verlauf der Straße weist eine leichte Verschwenkung auf, da sie zugunsten einer effizienten Planumsetzung über einen bestehenden Regen- und Mischwasserkanal geführt werden soll. Diese Grunderschließung ist in beiden Varianten daher identisch. In beiden Entwurfsvarianten

wurden zudem Feuerwehrebewegungsflächen für die Feuerwehr berücksichtigt. Der Bereich westlich der Erschließungsstraße ist in beiden Varianten ähnlich aufgebaut. Im nördlichen Abschnitt sind Einfamilienhäuser vorgesehen, während im südlichen Abschnitt zwei Mehrfamilienhäuser mit zugehörigen Stellplatzanlagen angeordnet werden. Die Unterschiede liegen in der Anzahl der Einfamilienhäuser: In Variante A werden vier Einfamilienhäuser vorgesehen, in Variante B fünf. Die dichtere Bebauung der Variante B wird durch eine leichte Verschiebung der Mehrfamilienhäuser nach Süden ermöglicht.

Wesentliche Unterschiede zeigen sich im östlichen Teil des Plangebiets, östlich der Erschließungsstraße. In Variante A erfolgt die Bebauung dort in Form von sechs freistehenden Einfamilienhäusern. Variante B sieht stattdessen drei Mehrfamilienhäuser mit den dazugehörigen Stellplatzbereichen vor. Die Wahl der Wohnform beeinflusst jeweils die Raumstruktur und die Anordnung der Stellplätze im östlichen Planbereich. Bei den Einfamilienhäusern werden die privaten Stellplätze individuell auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet.

Variante A



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf - Variante A (DHP)

Die vorhandene Umgebungsbebauung ist überwiegend durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Die Einfamilienhäuser sollen mit zwei Vollgeschossen ausgebildet werden. Die Mehrfamilienhäuser innerhalb des Plangebiets sind mit zwei Vollgeschossen und ei-

nem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss geplant. Diese Höhenentwicklung fügt sich in die städtebauliche Umgebung ein, da auch die bestehenden Mehrfamilienhäuser im näheren Umfeld überwiegend über zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss verfügen. Die Ergänzung eines Nicht-Vollgeschosses ist städtebaulich sinnvoll und entspricht dem im Umfeld bereits vorhandenen Bautypus. Gleichzeitig stellt die geplante Geschossigkeit einen positiven Beitrag zu einer maßvollen baulichen Nachverdichtung dar. Die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser ermöglichen eine kompaktere Bauweise und leisten damit einen Beitrag zu einem sparsamen und effizienten Umgang mit Grund und Boden. Insgesamt orientiert sich die Höhenentwicklung beider Typologien somit an der vorhandenen Bebauungsstruktur und fügt sich stimmig in das Ortsbild ein. Zur Wahrung eines maßstäblichen Übergangs sieht die Planung ausreichende Abstände zur bestehenden Wohnbebauung vor. Dadurch wird sichergestellt, dass sowohl Belichtung, Besonnung als auch die Wahrnehmung der Gebäudehöhen im Umfeld gewahrt bleiben.

Variante B



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf - Variante B (DHP)

Der südliche Teil des Plangebiets bleibt in beiden Varianten von baulicher Nutzung freigehalten. Dieser Bereich dient als geschützter Freiraum und wird als solcher gesichert. Das Entwässerungskonzept sieht eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers und des häuslichen Schmutzwassers auf den Grundstücken vor (s. Kapitel 12.2). Zur Verbesserung der fußläufigen

Erreichbarkeit des südlich angrenzenden öffentlichen Spielplatzes und einer generellen fußläufigen Vernetzung mit kurzen Wegen ist ein Fußweg vorgesehen, der von der Erschließungsstraße aus zu diesem führt. Dadurch entsteht eine direkte, sichere und attraktive Verbindung zwischen dem Wohngebiet und den angrenzenden Freiraum- und Freizeitnutzungen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Bereich wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und der Planbereich damit in das Umfeld eingegliedert, für das die bestehenden Bebauungspläne ebenfalls allgemeine Wohngebiete festsetzen. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss.

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

Zulässig sind:

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

Die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

sollen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan sollen alle nach BauNVO im allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Geplant ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit ergänzenden (im Allgemeinen zulässigen) Nutzungen. Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen, können aufgrund zusätzlicher Verkehrsbewegungen sowie höherer immissionsschutzrechtlicher Anforderungen zu Beeinträchtigungen führen. Um die angestrebte Wohnqualität zu sichern werden diese Nutzungen daher im Plangebiet ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind im bauordnungsrechtlichen Sinne Betriebe zum Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen und anderen Kulturpflanzen betreiben, und sich von dem Gartenbau zum Eigenverbrauch durch die Geschäftstätigkeit abgrenzen. Derartige Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenbedarf (Gewächs- und Treibhäuser, Beete sowie entsprechende Nebenanlagen), sodass sie mit der geplanten Entwicklung in eine Flächenkonkurrenz treten würden. Dies deckt sich nicht mit den Planungszielen der Stadt Detmold

für den Bereich. Der Nutzungsausschluss von Tankstellen erfolgt, da diese aufgrund ihres typischen Flächenbedarfes und der baulichen Struktur nicht in das geplante Quartier passen und zudem als verkehrsintensive Nutzung im Plangebiet selbst zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen würden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen werden die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt. Für die geplante Wohnbebauung an der Vahlhauser Straße sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

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.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Vorhabenplanung zielt für die geplante Wohnbebauung an der Vahlhauser Straße auf die Errichtung einer umfeldangepassten Bebauung ab. Die bauliche Struktur des Umfeldes weist eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit geneigten Dachformen und ausgebauten Dachgeschossen auf. Entsprechend wird für die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes eine zweigeschossige Bebauung als umfeldverträglich eingestuft und maximal zwei Vollgeschosse als Höchstmaß im Bebauungsplan festgesetzt. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden im weiteren Verfahren je nach festgesetzter Dachform über die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen und maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen geregelt. Da die Mehrfamilienhäuser mit einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss geplant werden, ist es erforderlich, für diese Gebäudetypen entsprechend angepasste, etwas höhere Höhenwerte festzusetzen. Diese werden im Bebauungsplan differenziert berücksichtigt und ebenfalls über die jeweiligen maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie über Trauf- und Firsthöhen gesteuert.

Bauweise

Beide Varianten des städtebaulichen Entwurfes weisen ausschließlich bauliche Anlagen in offener Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO auf, also mit einer maximalen Baukörperlänge unterhalb von 50 m und seitlichem Grenzabstand. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) soll somit eine offene Bauweise festgesetzt werden und damit eine ortstypische kleinteilige Bebauung gesichert werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

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

7.3 Baugestaltung

Baugestalterische Festsetzungen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW definiert. Dabei haben aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht die zulässigen Dachformen eine besondere Relevanz für die Wahrnehmung eines Quartieres als zusammengehöriges bauliches Gefüge.

Die Konzeptvarianten zeigen derzeit aus funktionalen Gründen allesamt ausschließlich Flachdächer auf, da das Flachdach funktionale Vorteile, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung der Dachflächen für Begrünung und Photovoltaik-/ Solaranlagen, bietet. Dies unterstützt nachhaltige Konzepte wie Regenwasserrückhaltung, Verbesserung des Mikroklimas und Energieeffizienz. Im weiteren Verfahren soll abwägend unter allen hierfür relevanten Belangen geprüft werden, ob (auch) geneigte Dächer in klassischer Dachdeckung möglich erfolgen sollen.

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

7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erforderlichkeit zur Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird im weiteren Verfahren geprüft und mit entsprechenden Rechten zu belastende Flächen im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

7.5 Grünordnung / Pflanz- und Erhaltungsgebote

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

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll im weiteren Verfahren festgesetzt werden, dass diese mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie zulässiger baulicher Anlagen (z. B. Nebenanlagen und Stellplätze) vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen oder als Rasenfläche anzulegen sind. Zudem soll festgesetzt werden, dass je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen ist. Ist die Grundstücksfläche kleiner als 400 m², sind mind. 3 Laubsträucher zu pflanzen. In die textlichen Festsetzungen werden Pflanzlisten sowie Angaben zur (Mindest-)Pflanzqualität aufgenommen. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Damit kann die Gartengestaltung in ökologischer und klimatischer Hinsicht optimiert werden.

Zudem wird eine Materialvorgabe für die Anlage offener Stellplätze gemacht. Hierzu soll die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) vorgegeben werden.

Darüber hinaus sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mindestens 75 % der für eine Dachbegrünung nutzbaren Flächen von Flachdächern dauerhaft mindestens extensiv begrünt werden. Die Dachbegrünung ist fachgerecht mit niedrigwüchsigen Pflanzen wie Sedumpflanzen, Kräutern, Sukkulente oder Moosen herzustellen. Der durchwurzelbare Bereich des Dachaufbaus muss dabei eine Mindestmächtigkeit von 10 cm aufweisen. Hierdurch kann zum einen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung

der Spitzenabflüsse erzielt werden. Zum anderen trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Zudem bewirkt eine Dachbegrünung eine mikroklimatische Verbesserung, bietet einen Lebensraum für Insekten- und Schmetterlingsarten und unterstützt die nachhaltige Entwicklung urbaner Räume.

Die Dachbegrünung, Pflanzgebote und Minderungsmaßnahmen führen letztlich nicht nur zu einem attraktiven und lebenswerteren Wohnumfeld, sondern haben darüber hinaus erhebliche positive Wirkung auf stadtklimatische und ökologische Belange: Aufheizeffekte werden gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht, eine (Teil-)Versickerung von Niederschlagswasser kann erfolgen und nicht zuletzt bieten als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Erschließung der geplanten Bebauung über einen von der nördlich angrenzenden Vahlhauser Straße nach Süden verlaufenden Erschließungsstich sichergestellt werden. Die Erschließungsstraße (Planstraße) ist in beiden Entwurfsvarianten identisch ausgebildet. Sie weist eine Fahrbahnbreite von 5,70 m auf und endet im Süden in einer Wendeanlage, die gemäß den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) dimensioniert wird. Die Verkehrsfläche wird im weiteren Verfahren im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Nach den Ergebnissen des durch das Ingenieurbüro Redeker GmbH erarbeiteten Erschließungskonzepts ermöglicht die vorgesehene Fahrbahnbreite von 5,70 m eine reibungslose Begegnung von Personenkraftwagen. Die Wendeanlage wird nach den Vorgaben der RAST 06 so ausgelegt, dass sie die Befahrung durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug gewährleistet.

8.2 Verkehrliche Auswirkungen / Verkehrsuntersuchung

Zur sachgerechten Bewertung der planbedingten Verkehrsauswirkungen hat eine ingenieurtechnische Prüfung zur verkehrlichen Auswirkung der geplanten Anliegerstraße auf die Kreisstraße 78 „Vahlhauser Straße“ stattgefunden. In diesem Zusammenhang wurde auch geprüft, ob die Anlage eines separaten Linksabbiegestreifens auf der Kreisstraße zur Anbindung der geplanten Anliegerstraße erforderlich ist.

Für die Kreisstraße 78 „Vahlhauser Straße“ wurde eine Verkehrszählung der Stadt Detmold vom Zeitraum 02.-05.07.2018 ausgewertet. Die Auswertung ergab eine durchschnittliche Tagesverkehrsstärke von maximal 791 Kfz/24h. Für die geplante Anliegerstraße mit bis zu 46 Wohneinheiten wurde ein konservativer Verkehrserzeugungswert von vier Fahrten pro Wohneinheit und Tag angesetzt. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Verkehr von rund 184 Kfz/Tag. Die Gesamtbelastung der Kreisstraße steigt damit rechnerisch auf etwa 975 Kfz/24h.

Unter Ansatz eines Spitzenstundenfaktors von 14 % ergibt sich für die Kreisstraße eine Bemessungsverkehrsstärke von rund 137 Kfz/h und für die Anliegerstraße etwa 26 Kfz/h. Für die Linksabbiegemenge aus der Kreisstraße in die geplante Anliegerstraße wird vereinfachend angenommen, dass sich die Zufahrtsverkehre zu gleichen Teilen auf beide Fahrtrichtungen der Kreisstraße verteilen. Damit ergibt sich eine maximale Linksabbiegemenge von 13 Kfz/h. Nach

RASt 06 ist ein Linksabbiegestreifen in der Regel erst ab einer Linksabbiegemenge von mehr als 20 Kfz/h bzw. bei deutlich höheren Belastungen der Hauptverkehrsrichtung erforderlich. Auch die Gesamtbelastung der Kreisstraße ist sehr gering, sodass keine kapazitiven oder sicherheitsrelevanten Engpässe entstehen. Auf Grundlage der konservativen Annahmen und unter Anwendung der RAS 06 ergibt sich keine Notwendigkeit für die Anlage eines Linksabbiegestreifens auf der Kreisstraße zur Anbindung der geplanten Anliegerstraße mit bis zu 46 Wohneinheiten.

8.3 Ruhender Verkehr

Die Konzeptvarianten zielen beide teilweise auf die Errichtung einer kleinteiligen Bebauung im Segment des individuellen Wohnungsbaus ab. In der Variante A sind 10 Einfamilienhäuser, in der Variante B 5 Einfamilienhäuser geplant. In beiden Fällen ist der Stellplatznachweis wie üblich individuell auf dem Baugrundstück zu erbringen. In beiden Varianten wird im südlichen Bereich des Plangebiets eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. In der Variante B zudem auch im östlichen Bereich des Plangebiets. Die aufgezeigte Mehrfamilienhausbebauung soll aber ebenfalls kleinteilig ausfallen, um den vorhandenen städtebaulichen Rahmen nicht zu sprengen. Aus dieser Anordnung und Gebäudetypologie resultiert im Vergleich zur Einfamilienhausbebauung ein höherer Besatz an Wohnungen je Baugrundstück und damit die Erforderlichkeit zur Errichtung einer höheren Anzahl von Stellplätzen auf den Baugrundstücken. Die Gestaltungskonzepte zeigen hierzu eine ebenerdige Stellplatzanordnung mit jeweils direkt von der Planstraße erschlossenen Stellplatzanlagen auf. Je Wohnung ist ein Stellplatz vorgesehen.

8.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Verlauf der Vahlhauser Straße nach Osten befindet sich die Bushaltestelle „Dt. Diestelbruch Feuerwehr“, die von der Regionallinie 777 im Stundentakt und wenige Fahrten im Schülerverkehr bedient wird. Die Haltestelle liegt nur etwa 130 m vom Plangebiet entfernt und gewährleistet damit eine gute Anbindung an den ÖPNV. Die Detmolder Innenstadt ist von dort in rund 12 Minuten erreichbar, der Bahnhof in etwa 16 Minuten.

8.5 Rad- und Fußverkehr

Die Vahlhauser Straße ist in westlicher Richtung als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Hier gibt es keine separate Gehwegfläche oder einen Radweg und somit keine Trennung zwischen Geh- und Radweg und Fahrbahn. In östlicher Richtung verfügt die Vahlhauser Straße in Richtung Bad Meinberger Straße einen Schutzstreifen für den Radverkehr im Straßenraum. Auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite befindet sich ein Mehrzweckstreifen auf welchem auch Parken vorhanden ist. In östlicher Richtung verfügt sie beidseitig über Schutzstreifen für den Radverkehr im Straßenraum. In Richtung Diestelbruch verläuft entlang des Plangebiets ein abgesetzter Gehweg, der als Hochbord ausgeführt ist. Etwa 110 m weiter ist ein solcher abgesetzter Gehweg beidseitig der Straße vorhanden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht.

Das geplante Vorhaben, die planerischen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die vorhandene Umweltsituation werden beschrieben und die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet. Ergänzend wird eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen sowie Maßnahmen und wesentliche inhaltliche Teilaspekte für relevante Flächenfestsetzungen formuliert.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008). Das darin angewandte Bewertungsverfahren sieht eine Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit des vorhandenen Ist-Zustands (Biotoptypen / Bestand) mit der Biotopwertigkeit der Planungssituation (flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans) vor. Den durch die Umsetzung der örtlichen Planungen ermittelten Kompensationsbedarf gilt es im Sinne des BNatSchG durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachzuweisen.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Die Belange des Artenschutzes werden im weiteren Verfahren fachgutachterlich in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft. Sofern erforderlich, werden erforderliche Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

9.4 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

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

Eine Bewertung der stadtklimatischen Eigenschaften der im Plangebiet gelegenen Flächen und daraus abgeleitet eine Einschätzung der Auswirkungen der Umsetzung der Planung ermöglicht die „Klimaanalyse Detmold“ (GEO-NET Umweltplanung und GIS-Consulting, Hannover, 1999) sowie die Datenbasis des Fachinformationssystems Klimaanpassung des Landes Nordrhein-Westfalen (www.klimaanpassung-karte.nrw.de).

Der „Klimaanalyse Detmold“ (GEO-NET Umweltplanung und GIS-Consulting, Hannover, 1999) ist zu entnehmen, dass die heutige Freifläche gemäß Klimafunktionskarte als klimaökologischer Ausgleichsraum mit hohem Potenzial eingestuft wird (s. hellblaue Flächendarstellung in Abb. 5). Nachgewiesene Leitbahnbereiche für Kalt- und Frischluftströmungen sind in der Klimafunktionskarte hingegen nicht verzeichnet. Gleiches gilt für die an das Plangebiet südöstlich angrenzende Fläche. Die Karte mit klimaökologischen Planungsempfehlungen attestiert hierzu analog die Funktion eines bedeutenden Frisch-/Kaltluftliefergebietes (s. hellblaue Darstellung in Abb. 6). Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche westlich, südlich und östlich werden als Siedlungsbereich mit einer sehr geringen lufthygienischen Belastung in der Klimafunktionskarte der Klimaanalyse verzeichnet (s. hellgelbe Flächendarstellung in Abb. 5). Gleiches gilt für die nördlich angrenzende Vahlhauser Straße und die im Umfeld gelegenen Straßenräume.

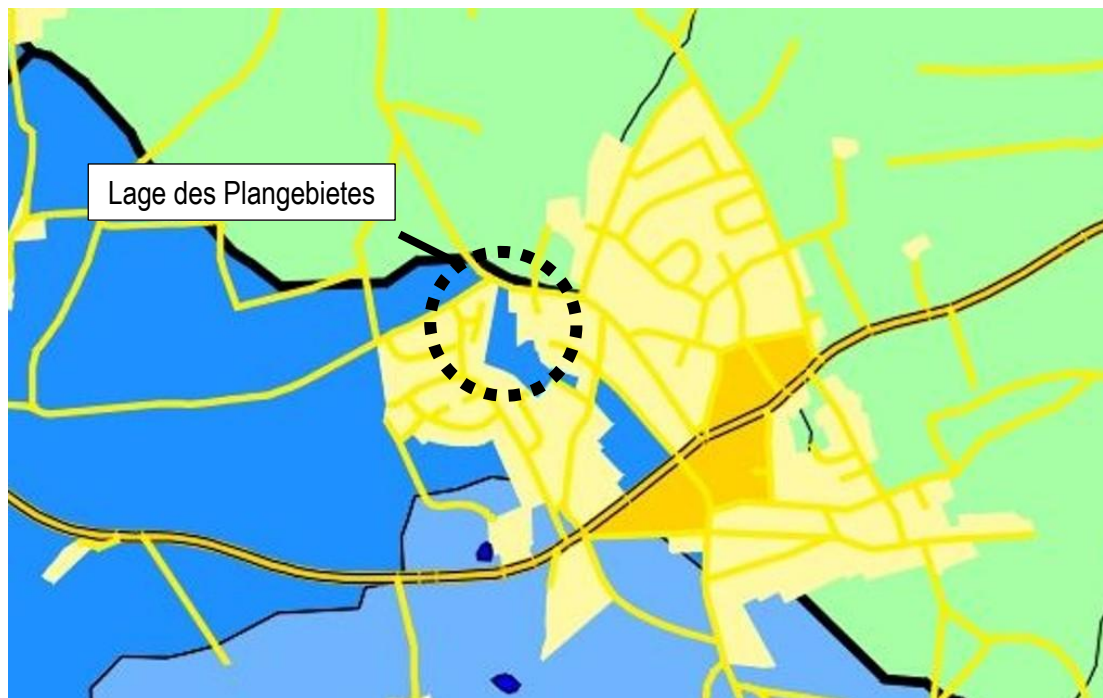


Abbildung 5: Klimaanalyse Detmold (1999) – Auszug aus Karte 2: Klima- und immissionsökologische Funktionen

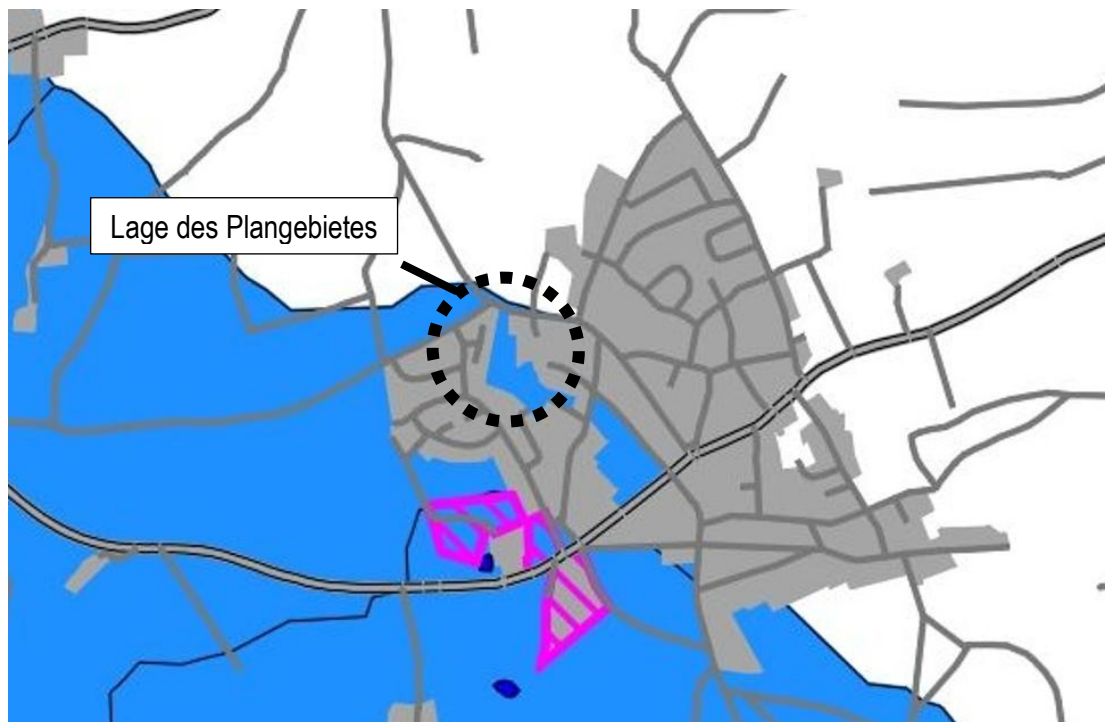


Abbildung 6: Klimaanalyse Detmold (1999) – Auszug aus Karte 3: Klima- und immissionsökologische Planungsempfehlungen

Ein Abgleich dieser aus dem Jahre 1999 stammenden Informationen ermöglicht die Datenbasis des Fachinformationssystems Klimaanpassung des Landes Nordrhein-Westfalen (www.klimaanpassung-karte.nrw.de). Diese weist das Plangebiet als „Freilandklima“ aus. Analog hierzu weisen die bislang unbebauten Flächen eine „geringe thermische Ausgleichsfunktion“ auf. Für die bebauten angrenzenden Bereiche wird ein „Vorstadtklima“ ausgewiesen. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein ausgewiesener Kaltlufteinwirkbereich, wobei innerhalb des Plangebietes selbst keine Kaltluftvolumenströme dargestellt sind.

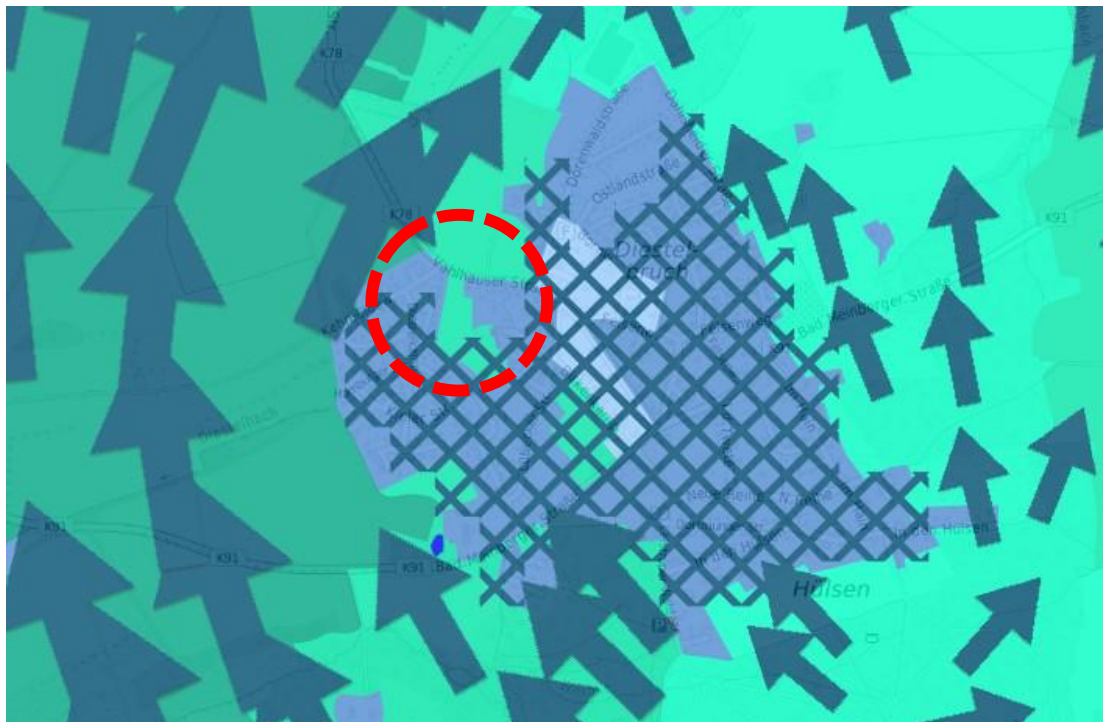


Abbildung 7: Fachinformation Klimaanpassung NRW – „Klimaanalysekarte (nachts)“

In Folge der Umsetzung werden sich die vorstehenden Flächeneigenschaften geringfügig verschieben. So werden die bebauten Bereiche innerhalb des Plangebietes, entsprechend den angrenzenden bebauten Bereichen im Westen und Osten, auch dem Klimatyp „Vorstadtklima“ zugeordnet. Der im südlichen Bereich des Plangebietes dargestellte Kaltluftereinwirkungsbereich wird durch die vorliegende Planung nicht gefährdet, da dieser Teil frei von Bebauung bleiben wird.

Durch Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen sowie zur naturnahen Gartengestaltung (Ausschluss sog. Steingärten) und zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen werden zur Begrenzung der stadtklimatischen Auswirkungen dennoch wirksame Maßnahmen gegen nachteilige Auswirkungen auf stadtklimatische Prozesse im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen begrenzen die stadtklimatischen Auswirkungen der Planung und wirken somit eingriffsmindernd auf das Mikroklima. Insgesamt bieten die im Plangebiet gelegenen und für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen ein Potenzial für eine Nachverdichtung des baulichen Innenbereiches. Die Planung ist daher insgesamt vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) grundlegend zu unterstützen. Insbesondere die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser stellen einen positiven Ansatz einer dichteren, flächensparenden Siedlungsentwicklung dar und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur effizienten Nutzung der innerörtlichen Potenzialflächen. Durch die kompaktere Bauweise wird der Bodenverbrauch reduziert, während gleichzeitig ein angemessenes Angebot an zeitgemäßem Wohnraum geschaffen wird.

Im weiteren Verfahren ist mit Konkretisierung der Planungsinhalte zudem die Wärmeversorgung des Gebietes in den Blick zu nehmen (s. Kapitel 12.1).

10 Belange des Immissionsschutzes

Verkehrslärm

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist nach § 1 (6) BauGB die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt absehbar. Das Plangebiet wird über die Vahlhauser Straße (K 78) erschlossen. Es handelt sich hierbei um eine Kreisstraße mit vorwiegend örtlicher Verkehrsbedeutung, die in erster Linie der Erschließung des Ortsteils Diestelbruch dient. Entsprechend sind die Verkehrsmengen im Umfeld des Plangebiets als gering einzustufen. Entlang der Vahlhauser Straße befindet sich bereits im Bestand Wohnbebauung, die aufgrund einer straßenbegleitenden Baukörperstellung vergleichbaren Immissionen ausgesetzt ist. Durch Verkehrslärm ausgelöste Konflikte in dem Bereich sind nicht bekannt. Aufgrund der bestehenden Nutzungssituation und der geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung durch das geplante Baugebiet ist zudem nicht von einer relevanten Erhöhung der Lärmemissionen auszugehen. Insgesamt sind aus diesem Grund keine immissionsschutzrechtlich relevanten Konflikte zu erwarten.

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein grundsätzlich als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i. d. R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme. Vom Plangebiet selbst gehen bezogen auf den Immissionsschutz somit keine immissionsschutzrechtlich relevanten Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen aus.

Die neu entstehenden Gebäude verursachen durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung keine über das zumutbare Maß hinausgehenden Emissionen auf die Umgebung.

Gewerbelärm

Eine planungs-/abwägungsrelevante Beeinflussung des Plangebietes durch gewerbliche Nutzungen liegt nicht vor. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine gewerblichen Nutzungen, sodass ein Heranrücken an eine gewerbliche Nutzung durch die neu geplante Wohnbebauung nicht erfolgt.

11 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmale noch denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Östlich angrenzenden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Vahlhauser Straße 44 befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal. Dabei handelt es sich um ein Vierständer-Fachwerkhaus von 1664, welches 1985 unter Denkmalschutz gestellt wurde. Im weiteren Verfahren werden innerhalb des Geltungsbereiches die zulässigen Höhen baulicher Anlagen so geregelt, dass dem benachbarten Baudenkmal angemessen Rechnung getragen wird.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Trink- und Löschwasser / Strom / Wärme

Trink- und Löschwasser

Die Wasserversorgung ist durch die in der Vahlhauser Straße verlaufende Trinkwasserleitung gesichert. Die Löschwasserversorgung soll über das Trinkwassernetz sichergestellt werden. In Anlehnung an das Arbeitsblatt W 405 des DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) wird für das geplante Quartier eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden für erforderlich erachtet.

Strom

Die Stromversorgung kann über die in der Vahlhauser Straße vorhandenen Leitungen sichergestellt werden. Bei Bedarf werden im weiteren Verfahren Standorte für die Errichtung von Trafostationen geprüft.

Wärme

Im weiteren Verfahren ist mit Konkretisierung der Planungsinhalte zudem die Wärmeversorgung des Gebietes zu konkretisieren. Hierzu werden die Stadtwerke Detmold im weiteren Verfahren beteiligt. Gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB kann der Einsatz fossiler Energieträger zur Wärmeversorgung ausgeschlossen werden. Um eine ressourcen- und umweltschonendere Wärmeversorgung sicherstellen zu können, sollen fossile Energieträger nach Möglichkeit nicht zum Einsatz kommen. Beispielsweise kann durch individuellen Einsatz von Wärmepumpen auf eine konventionelle energetische Gebietserschließung in Form eines Gasanschlusses verzichtet werden. Dies kann durch die verpflichtende Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar-/Photovoltaikmodule) forciert werden, welche nach BauO NRW bereits ohnehin verpflichtend sind. Für den flächendeckenden Einsatz von Wärmepumpen ist die Tragfähigkeit des Stromnetzes detailliert zu prüfen. Die Informationen zur Wärmeversorgung werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

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

12.2 Schmutz-/Niederschlagswasserentsorgung

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

Für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers und des häuslichen Schmutzwassers auf den Grundstücken vorsieht (Redeker GmbH, Detmold, November 2025). Das häusliche Schmutzwasser wird in den vorhandenen, in der zukünftigen Erschließungsstraße liegenden Mischwassersammler der Stadt Detmold eingeleitet. Dieser kann die zusätzliche Belastung problemlos aufnehmen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet bedingt durch die vorhandenen Bodenarten, gemäß einer im Rahmen der Entwässerungsplanung durchgeführten Baugrunduntersuchung (vgl. Beschreibung des Entwässerungskonzepts, Redeker GmbH, Dezember 2025), nur eingeschränkt möglich. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen- und Grundstücksflächen wird in einem eigenen System abgeleitet, zum Teil versickert, zurückgehalten und gedrosselt in den Vorfluter (südlich verlaufendes Gewässer 50 (Diestelbach)) eingeleitet. Die Entwässerung erfolgt über ein vernetztes Mulden-Rigolen-System, das eine Reinigung und kontrollierte Versickerung ermöglicht. Das hier nicht versickernde Niederschlagswasser wird nachfolgend in ein unterirdisches Rückhaltebecken mit Versickerungsmöglichkeit geleitet und dann gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird in eine an den östlichen Straßenseiten geplante Mulde eingeleitet. Im Bereich von Zufahrten und Straßenquerungen werden die Mulden unterbrochen und die Rigolen mit Rohrleitungen verbunden. Die Entwässerung der Mulden erfolgt in ein vernetztes Rigolensystem aus Kunststoffrigolen mit Vliesummantelung. Die Rigolen dienen zur Versickerung in den Untergrund und leiten das nicht mehr vom Boden vor Ort aufzunehmende Wasser zum nachfolgenden Rückhalte-/Versickerungsbecken, welches sich südlich der Wendeanlage befindet. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über Grundstücksanschlussleitungen zu Schachtbauwerken geleitet, die direkt in das Rigolensystem eingebunden sind. Ein Drosselbauwerk reduziert den Abfluss aus dem Becken. Durch den Bau des Beckens aus vliesummantelten Kunststoffrigolen ist neben der Rückhaltung auch eine Versickerung gegeben. Das geplante Drosselbauwerk erhält einen integrierten Notüberlauf. Die Drosselwassermenge gelangt über einen Ablaufkanal mit nachfolgendem offenen Graben zum südlich verlaufenden Vorfluter.

Auf Wunsch der Stadt Detmold werden im Bereich der südlichen Freifläche neben dem geplanten Fußweg (welcher ebenfalls für Unterhaltungsfahrzeuge befahrbar ist) zusätzlich Wege aus Schotterrasen erstellt. Über diese Wege soll die Anfahrt von Saugwagen zu Schachtbauwerken von bereits bestehenden städtischen Mischwassersammlern möglich sein.

12.3 Abfallbeseitigung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Detmold in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen. Die an das Aufstellungsgebiet anschließende Vahlhauser Straße gewährleistet satzungskonforme Anfahrbarkeit zum Zwecke der Abfallentsorgung. Die Wendeanlage der geplanten Erschließungsstraße wird nach den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) für die Befahrung eines dreiachsigen Müllfahrzeuges bemessen werden.

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vor. Da eine potenziell vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden dennoch nicht endgültig ausgeschlossen werden kann, wird vorsorglich folgender Hinweis in den Regelungsinhalt des Bebauungsplans 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 oder die Polizei zu verständigen.“

13.2 Flächen mit Bodenbelastung und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Flächen, die als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet sind. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

13.3 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung soll auf ein dem Nutzungszweck angemessenes Maß begrenzt werden. Durch das Festsetzen der maximalen Grundflächenzahl auf das Maß von 0,4, soll eine wohngebietstypische und umfeldverträgliche Verdichtung entstehen. Die Planung leistet einen Beitrag zum Planungsziel der Stadt Detmold, keine Neuausweisungen von Wohngebieten auf der „grünen Wiese“ durchzuführen, sondern eine wohnbauliche Entwicklung vornehmlich im Innenbereich vorzunehmen. Das Plangebiet des Bebauungsplans 11-09 „Hinter dem Diestelkamp/Vahlhauser Straße“ entspricht dieser Zielsetzung vollumfänglich. Es befindet sich im Innenbereich des Ortsteils Diestelbruch und weist aufgrund seiner Lage sowie der Nähe zum Detmolder Stadtkern ein hohes Potenzial für eine bauliche Nachverdichtung auf. Die Planung trägt damit zu einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung des Lückenschlusses zwischen der sich schon dort befindlichen Wohnbebauung bei.

13.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK 50) stehen im Plangebiet Pseudogley-Böden an, bei denen es sich nicht um besonders schutzwürdige Böden handelt.

Eine wohnbauliche Nutzung des Plangebietes ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht sinnvoll. Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Stadt vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem grundsätzlich schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann. Dem Bau

des Wohnquartiers wird aufgrund des hohen Bedarfes an Wohnraum vor diesem Hintergrund Vorrang vor dem Erhalt des Bodens als Freifläche eingeräumt.

13.5 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Baugebietes nicht zu erwarten. Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

14 Kosten

Für die Stadt Detmold ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, abgesehen von einem zu leistenden Personalaufwand, keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Die Antragstellerin hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Details werden in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Detmold und der Antragstellerin geregelt.

15 Flächenbilanz

Wird im weiteren Verfahren zum Bebauungsplanentwurf erstellt.

16 Bodenordnung

Die Antragstellung bezieht sich auf das vollständig in der Verfügung des Antragstellers stehende Flurstück 1649 (Flur 3, Gemarkung Leistrup-Meiersfeld). Für die Umsetzung der Planung sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

Stadt Detmold,
Fachbereich Stadtentwicklung
mit
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

Detmold, im Januar 2026