

Begründung
zum Bebauungsplan
12-11 „Drostenkamp/Birkenweg“
2. Änderung

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	5
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	5
6	Situationsbeschreibung	6
7	Belange des Städtebaus	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7.3	Verkehrsflächen / Verbot der Ein- und Ausfahrt	8
7.4	Stellplätze und Tiefgaragen	8
7.5	Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
7.6	Nebenanlagen	10
7.7	Flächen für Wald	10
7.8	Denkmalschutz	10
7.9	Gestalterische Festsetzungen	11
8	Belange des Klimaschutzes	11
9	Verkehrliche Erschließung	12
9.1	Individualverkehr	12
9.2	Ruhender Verkehr	12
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
9.4	Rad- und Fußverkehr	12
10	Ver- und Entsorgung	13
10.1	Trink- und Löschwasser	13
10.2	Schmutz-/ Niederschlagswasserentsorgung	13
10.3	Elektrizitäts- und Wärmeversorgung	13
10.4	Abfallbeseitigung	13
11	Immissionsschutz	13
12	Altablagerungen und Bodenschutz	15
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	15
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	16
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	16
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	16
12.5	Kampfmittelbelastungen	16

13	Umweltbelange	17
14	Erschließungskosten	17
15	Flächenbilanz	17
16	Bodenordnung	17

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12-11 "Drostenkamp/Birkenweg", 2. Änderung

Ortsteil: Spork-Eichholz

Änderungsgebiet: Ehem. Straßenneubauamt zwischen L 758 Hornsche Straße und Drostenkamp

Verfahrensstand: Vorentwurf

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

im Norden und Nordosten durch den Drostenkamp,
im Osten durch das Flurstück 108 der Flur 1 mit Wohnbebauung und die Gleisanlage,
und im Süden und Südwesten durch die Hornsche Straße.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gemäß § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

Die aktuelle frühzeitige Beteiligung wird auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes sowie der vorliegenden Begründung durchgeführt. Die technische Zeichnung sowie die textlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die beabsichtigten Festsetzungen in der vorliegenden Begründung jedoch bereits erläutert.

2 Verfahren

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes 12.06.2021

Aufstellungsbeschluss vom 01.09.2021

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB voraussichtlich vom 13.06.2022 bis 15.07.2022

Entwurfsbeschluss vom

Entwurfsoffenlegung vom bis

Aufgrund der aufgeworfenen planerischen Konflikte bei der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung (insbesondere in Hinblick auf Umwelt- und Lärmschutzbelange) kann kein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, obwohl es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und um eine Nachverdichtungsmaßnahme handelt. Der Bebauungsplan wird somit im Regelverfahren und damit inklusive Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB (siehe Kap. 13) durchgeführt.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet überwiegend als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und teilweise als Waldbereich aus.

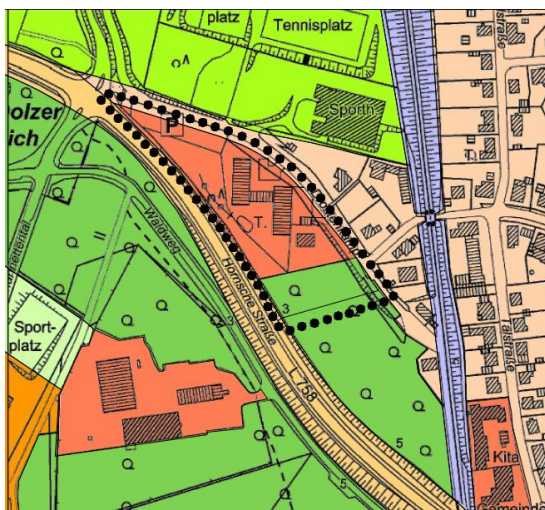
Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan weichen teilweise von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ab, da Teile des regionalplanerisch festgelegten Waldbereiches im Bebauungsplan nicht als Flächen für Wald sondern teils als Allgemeines Wohngebiet und teils als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden sollen (siehe hierzu Kap. 7.1, 7.5 und Kap. 7.7).

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz zur parallelen FNP-Änderung Nr. 27 (siehe Kap. 4) wurde über den Kreis Lippe bei der zuständigen Regionalplanungsbehörde, hier: Bezirksregierung Detmold, gestellt. Das notwendige Waldumwandlungsverfahren bei der zuständigen Forstbehörde wurde eingeleitet (siehe Kap. 7.5 und 7.7).

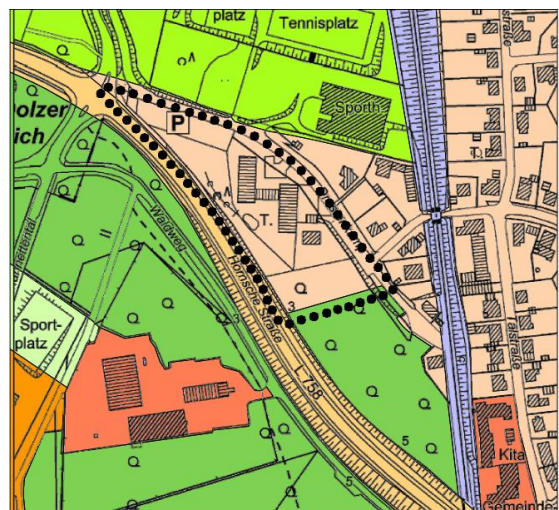
4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für einen ca. 1,1 ha großen Teil des 2,3 ha großen Änderungsgebietes Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ dar. Der übrige Teil von ca. 1,2 ha ist als Waldfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Darstellung der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ im nördlichen Bereich sowie eine Teilfläche der südlich angrenzenden „Waldfläche“ sollen zukünftig in die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geändert werden (FNP-Änderung Nr. 27 „ehemaliges Straßenneubauamt“). Die FNP-Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12-11.



Darstellung FNP vor der Änderung, ohne Maßstab



Darstellung FNP nach der Änderung, ohne Maßstab

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird mit der vorliegenden Planung somit nicht beeinträchtigt.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Das Änderungsgebiet befindet sich im Südosten des Detmolder Stadtgebietes und liegt am westlichen Rand eines Wohngebietes. Das Areal war im Westen mit dem Gebäude des ehemaligen Straßenneubauamtes bebaut. Durch Umstrukturierungen in der Behörde gab es keinen Bedarf mehr an einer weiteren Nutzung des Gebäudes festzuhalten bzw. den Standort für Gemeinbedarfszwecke weiter zu nutzen. Im Zuge dessen stand das Gebäude geraume Zeit leer und wurde schließlich zurückgebaut.

Auf der derzeit brachliegenden Fläche soll nun eine Wohnbebauung realisiert werden. Geplant ist - entsprechend des steigenden Bedarfes an Wohnungen in Detmold - die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 45 Wohneinheiten. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde durch den Projektentwickler am 12.06.2021 beantragt und der Aufstellungsbeschluss am 01.09.2021 gefasst.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll insgesamt dazu beitragen, zusätzlichen Bedarf am Wohnraum in zentrumsnaher Lage Detmolds bereitzustellen und diese Entwicklung städtebaulich verträglich zu gestalten. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12-11 „Drostenkamp/Birkenweg“ ist somit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützt dabei den Beschluss des Rates der Stadt Detmold, zukünftig keine Bebauungspläne für die erstmalige Neuausweisung von Wohnbebauung auf der „grünen Wiese“ in nicht integrierter Lage aufzustellen oder zu ändern. Denn durch die angestrebte Wiedernutzbarmachung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll genutzt werden. Die Planung entspricht damit dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Insgesamt verfügt das Änderungsgebiet über ein großes Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches und ist aufgrund des Potenzials zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt aus städtebaulicher Sicht im besonderen Maße geeignet.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Südosten des Detmolder Stadtgebietes im Ortsteil Spork-Eichholz. Das direkte Umfeld ist nördlich durch eine Tennisanlage, südlich und südwestlich durch die L 758, östlich durch Wohnbebauung sowie Gleisanlagen und westlich durch Wald und anschließender Wohnbebauung geprägt.

Im westlichen Bereich des Änderungsgebietes befand sich das ehemalige Straßenneubauamt. Weiterhin hat sich auf dem unbebauten Grundstücksteil im südöstlichen Änderungsgebiet über die Zeit ein Wald gemäß Landesforstgesetz (LFoG) entwickelt. Das Gelände fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 156 m ü. NHN auf ca. 147 m ü. NHN (ohne wesentliche Geländesprünge) ab.

Die Innenstadt liegt fußläufig in einer Entfernung von ca. 1,4 km. Des Weiteren befinden sich die Realschule 1 und das Gymnasium Leopoldinum in ca. 750 m sowie die Marianne-Frostig-Kindertagesstätte in 550 m Entfernung. Der Tennisclub Rot-Weiß e.V. liegt in direkter Nachbarschaft zum Änderungsgebiet. Auch andere Freizeiteinrichtungen wie ein Jugendcafé liegen in ca. 450 m, das Freizeitbad Aqualip in etwa 900 m und der Werresportplatz in etwa 1 km Entfernung.

Für das Änderungsgebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan von 1965 vor. Dieser sieht im Änderungsbereich Flächen für öffentliche Gebäude und im Bereich vor der Gleisanlage eine private Grünfläche vor.

7 Belange des Städtebaus

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

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Mehrfamilienhausbebauung aus fünf Einzelbaukörpern mit drei Geschossen vor, die insgesamt ca. 45 Wohneinheiten beinhalten sollen. Um den ruhenden Verkehr zu ordnen ist je eine eigene Tiefgarage unter den dreistöckigen Gebäuden vorgesehen, die über den Drostenkamp erschlossen werden. Das nördliche Gebäude verfügt über eine eigene Tiefgarageneinfahrt, die vier südlich liegenden werden über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen. Für Besucher befindet sich eine mit Carports überdachte Stellplatzanlage im Nordwesten. Die im Entwurf dargestellte Straße in Mitten des Quartiers dient nicht der fahrverkehrlichen Erschließung sondern soll lediglich zur fußläufigen Erschließung des Quartiers genutzt werden.

Das Änderungsgebiet soll großzügig mit Grünflächen und Gehölzpflanzungen umgeben werden. Ebenfalls soll die südliche Waldfläche erhalten werden umso ein angenehmes Klima zu fördern und Lebensraum für die örtliche Tierwelt zu schaffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Um die unter Punkt 5 angeführten Ziele zu erreichen, soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sollen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sein:

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen werden. Diese würden sich aufgrund ihres Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. aufgrund des mit den Nutzungen einhergehenden Verkehrsaufkommens (Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes), das sich z.T. auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, nicht in die überwiegend durch Wohnbebauung geprägte nähere Umgebung des Änderungsgebietes einfügen und würden Nutzungskonflikte erwarten lassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Für das WA soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 festgesetzt werden. Dieser Wert entspricht dem in § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswert für die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Eine Überschreitung dieser festgesetzten Grundflächenzahl um 50 v.H. durch Garagen und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) auf max. 0,6 soll gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig sein. Diese Festsetzungen ermöglichen vor dem Hintergrund der planerischen Ziele eine effektive Boden- bzw. Flächenausnutzung insbesondere in Hinblick auf die Tiefgaragen.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der Notwendigkeit zusätzlicher Wohnungen und dem gleichzeitigen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird eine von der Umgebungsbebauung abweichende (höhere) Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von drei festgesetzt.

Um die Höhenentwicklung im Änderungsgebiet zu regeln, soll zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 12,0 m und eine maximale Traufhöhe von 10,0 m bezogen auf das vorhandene Gelände (definiert durch NHN-Höhen) festgesetzt werden.

Die Firsthöhe ist die Oberkante First bei Gebäuden mit geneigtem Dach. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach.

Da es sich bei der Neubebauung um ein eigenständiges Quartier mit fünf identischen Baukörpern handelt, werden die dreigeschossige Bauweise und die so entstehende Dichte als städtebaulich verträglich eingestuft.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Aus städtebaulichen Gründen soll die Höchstzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf 9 Wohnungen je Einzelhaus beschränkt werden. Dies dient dazu, ein zwar erhöhtes aber dennoch verträgliches Maß gegenüber der Umgebungsbebauung zu schaffen bzw. sicherzustellen.

7.3 Verkehrsflächen / Verbot der Ein- und Ausfahrt

Aufgrund der Lage des Änderungsgebietes an der Straße Drostenkamp ist eine öffentliche Erschließung im Änderungsgebiet nicht notwendig. Um die Tiefenerschließung zu ermöglichen, soll ein privater Wohnweg als private Verkehrsfläche innerhalb des Quartiers festgesetzt werden. Dieser soll jedoch nicht fahrverkehrllich genutzt werden.

Um die Erschließung der Tiefgaragen vom Drostenkamp aus zu regeln, sollen Einfahrtbereiche zu den Tiefgaragen bzw. Stellplatzanlagen festgesetzt werden. Die fahrverkehrlliche Erschließung des Gebietes in weiteren Bereichen des Drostenkamps soll über ein Verbot der Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB unterbunden werden. Auch die Zufahrt von der stark frequentierten Hornschen Straße (L 758) soll mit Hilfe eines Verbotes der Ein- und Ausfahrt unterbunden werden. Es handelt sich auf dem betroffenen Abschnitt nicht um eine Ortsdurchfahrt sondern um den freien Streckenverlauf der Landesstraße.

7.4 Stellplätze und Tiefgaragen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sollen im Änderungsgebiet Stellplätze und Tiefgaragen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sein. Der überwiegende Anteil des zu deckenden Stellplatzbedarfs soll unterirdisch in Tiefgaragen angeordnet werden.

Um die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Stellplatzanlagen so gering wie möglich zu halten, sollen die Tiefgaragen mit Ausnahme der Zufahrten vollständig unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Sie sind so zu errichten, dass für die gärtnerische Gestaltung eine Substratschicht von mindestens 0,5 m zwischen Oberkante Garagendecke und dem Geländeniveau vorhanden ist.

7.5 Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Artenreichtums, des Mikroklimas bzw. zur Förderung der Grundwasserneubildungsrate sowie zur Durchgrünung des Änderungsgebietes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

- Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität soll festgesetzt werden: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm. Ist die angefangene Grundstücksfläche kleiner als 400 m² sind mindestens drei Laubsträucher zu pflanzen (Straucharten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestqualität soll festgesetzt werden: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe: 125 - 150 cm.

Pflanzenliste (Vorschlag):

Bäume:

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Rotdorn	Crataegus spec.
Salweide	Salix caprea
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Feldahorn	Acer campestre

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Weidenarten	Salix spec.
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare

- Der nicht überbaute Grundstücksbereich (also nach Abzug von dort jeweils zulässigen baulichen Anlagen, Wegen und Stellplätzen) ist als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind nicht zulässig.
- Um ein Versickern des Regenwassers zu ermöglichen, sollen für die Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, privaten Wohnwege, Terrassen usw. wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o. ä.) verwendet werden. Ein Abflussbeiwert wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Aufgrund der Nähe der geplanten Bebauung zu den Waldflächen im Süden des Änderungsgebietes wird ein Teil der Waldfläche, der sich derzeit im Waldumwandlungsverfahren befindet, als Fläche für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Das Waldumwandlungsverfahren dient in Verbindung

mit dieser Festsetzung der formellen Einhaltung eines 30 m Abstandes zum anschließenden (klassifizierten) Waldgebiet. In Nordrhein Westfalen ist im Landesforstgesetz kein Mindestabstand baulicher Anlagen zu Wald normiert. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung orientiert sich der hier festgelegte Schutzabstand von 30 m an den Landesgesetzgebungen anderer Länder wie z.B. Schleswig-Holstein (§ 24 LWaldG SH). Gleichzeitig dient die Festsetzung zum Schutz und der dauerhaften Erhaltung der vorhandenen ortsbildprägenden Baumkulisse.

Um das Änderungsgebiet zur Hornschen Straße abzuschließen sowie den vorhandenen Baumbestand zu entwickeln, soll zudem ein 5 m breiter Streifen zum Erhalt und zur Ergänzung des Baumbestandes entlang der Hornschen Straße festgesetzt werden.

Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Bei einer möglichen Gefährdung von Personen und/oder Gebäuden ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Rückschnitt oder das Entfernen der Gehölze abzustimmen.

7.6 Nebenanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche, der Baugrenze sowie einer gedachten Verlängerung parallel zur Verkehrsfläche Nutzungen für gewerbliche Zwecke, das Aufstellen von Gartenhäusern und Schuppen oder die Lagerung von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehältnisse mit Ausnahme der Leerungstage) nicht zulässig. Ansonsten sollen Nebenanlagen des § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig sein. Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sollen im gesamten Änderungsgebiet ausnahmsweise zulässig sein.

7.7 Flächen für Wald

Im Änderungsgebiet befinden sich Waldflächen gemäß § 1 Landesforstgesetz (LFoG), die bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht als solche planungsrechtlich gesichert waren. Um diesen Wald mit der Änderung des Bebauungsplanes zu sichern und auf Dauer zu erhalten wird er künftig als Fläche für Wald festgesetzt.

Ein Anteil des Waldes soll im Zuge der Planung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden (siehe Kap. 7.5).

Für die formalrechtliche Umwandlung der Waldflächen wurde durch den Investor ein Antrag auf Waldumwandlung bei der zuständigen Forstbehörde gestellt. Die Forstbehörde hat im Rahmen der Vorabstimmung ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Zustimmung signalisiert. Für die Eingriffe in bestehende Waldflächen ist eine entsprechende Kompensation im Umfang 1:2 vorzunehmen. Im weiteren Verfahren erfolgen konkrete Aussagen zur Lage der Ersatzaufforstungsflächen.

Im Zusammenhang der festgesetzten Waldfläche mit Feuerstätten, sonstigen Anlagen zur Wärmeerzeugung und Brennstoffversorgung wird auf § 42 Abs. 1 BauO NRW verwiesen.

7.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine eingetragenen Boden- und Baudenkmäler. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher voraussichtlich nicht erforderlich.

7.9 Gestalterische Festsetzungen

Die Bebauung soll ein eigenständiges Quartier mit fünf Baukörpern bilden. Für die Hauptgebäude sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sein sollen Vormauersteine und/oder Putz.

Um ein Einheitliches Erscheinungsbild zu erzeugen, soll für die geplante Bebauung als Dachform ein Walmdach festgesetzt werden. Die Dachneigung soll zwischen 20° und 30° betragen.

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen zudem Einfriedigungen nur als lebende Hecke aus heimischen Gehölzen oder als transparente Einfriedung (z. B. Maschendraht) zulässig sein. Diese sollen an der Grundstücksgrenze zu errichten sein. In dem Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sollen Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig sein. Als Ausnahme sollen entlang der Hornschen Straße Einfriedigungen als Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig sein.

8 Belange des Klimaschutzes

Um die Stadt Detmold auf die klimatischen Veränderungen einzustellen wurde 2009¹ ein Klimaschutzkonzept erarbeitet und mit dem Klimaschutzkonzeptes von 2014² 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. Um diese Ziele umzusetzen, soll bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes darauf Wert gelegt werden, die vorhandene Brachfläche zu revitalisieren und mit der vorhandenen Fläche sparsam umzugehen sowie eine entsprechende Durchgrünung zu fördern. Ebenfalls soll die Bebauung an das Klima angepasst werden. Dazu kann auch die aktive und passive Nutzung der Solarenergie beitragen.

Vor diesem Hintergrund soll in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12-11 „Drostenkamp/Birkenweg“ festgesetzt werden, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m² zu mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Geeignete Dachflächen sind die Teile einer Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie verwendet werden können. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig geneigte oder ungünstig ausgerichtete, d. h. nicht nach Süden bis Südwesten ausgerichtete Dachflächen,
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z. B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von Dachaufbauten (Gauben, Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.), Dachflächen-fenstern oder Dachterrassen / Loggien belegte Dachteile (Ihre Anordnung soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung verbleibt, d. h. mindestens 50 %).

Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen soll ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet werden.

¹ Klimaschutzkonzept der Stadt Detmold, NEI Niedrig Energie Institut, Detmold 2009

² Klimaschutzkonzept 2014, Stadt Detmold Klimabeirat, Detmold 2014

Gemäß dem Klimaschutzkonzept der Stadt Detmold soll, dem Aufheizen von versiegelten Flächen entgegengewirkt werden³. Auf Stellplatzanlagen kann dies durch eine Überdachung mit Photovoltaikanlagen geschehen. Aus diesem Grund sollen oberirdische Stellplätze mit Carports zu verschatten und diese mit Photovoltaikmodulen zu belegen sein.

9 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über den Drostenkamp. Dieser ist über die Hornsche Straße (L 758) angebunden.

9.1 Individualverkehr

Der motorisierte Individualverkehr wird über Zufahrten vom Drostenkamp in die Tiefgaragen bzw. auf die Stellplatzanlage des Änderungsgebietes geleitet. Der Quartiersweg dient nicht der fahrverkehrlichen Erschließung.

9.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr soll der Stellplatzbedarf auf dem privaten Grundstück in Form von oberirdischen Stellplätzen unter Carportanlagen und in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet ist vom Linienvverlauf her durch die Buslinien 702, 709, 772 und 780 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt für die Linie 702 und 709 befindet sich an der Willi-Hofmann-Straße (ca. 350 m). Die Linien 772 und 780 fahren von der Haltestelle Im langen Feld (ca. 400 m).

Die Linie 702 verkehrt zwischen Kreishaus und Meiersfeld. Er fährt von Montag bis Samstag halbstündlich ab 5:39 Uhr bis 20:39 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ab 12:39 Uhr stündlich bis 20:39 Uhr.

Die Linie 709 verkehrt zwischen Bahnhof Detmold und Meiersfeld. Er fährt von Montag bis Samstag stündlich zwischen 6:58 Uhr und 17:58 Uhr. An Sonn- und Feiertagen fährt ein Bus stündlich von 7:58 bis 13:58 Uhr.

Die Linie 772 verkehrt zwischen Barntrop Bahnhof und Detmold Agentur für Arbeit. Er fährt von Montag bis Freitag von 6:47 Uhr bis 19:47 Uhr sowie samstags von 8:47 Uhr bis 18:47 Uhr stündlich. An Sonn- und Feiertagen verkehrt er von 12:47 Uhr bis 18:47 Uhr im Zweistundentakt.

Die Linie 780 verkehrt zwischen Detmold Stadtgymnasium und Horn Marktplatz. Er fährt von Montag bis Samstag von 8:43 Uhr bis 19:43 Uhr im Stundentakt.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Änderungsgebiet ist hinsichtlich des Rad- und Fußverkehrs erschlossen. Entlang des Änderungsgebietes verläuft ein Fußweg, welcher aufgrund der erweiterten Nutzung durch die neu entstehende Wohnnutzung von 1,5 m auf 2,5 m breite vergrößert werden soll, damit die Mindestbreite für Seitenraum-Gehwege gemäß RSt 06 erreicht wird. Die Straße Drostenkamp ist grundsätzlich auch für Radfahrende geeignet, wenn doch das vorhandene Kopfsteinpflaster attraktivitätsmindernd wirkt. Entlang der Hornschen Straße (L 758) besteht eine Anbindung an das lokale Radverkehrsnetz sowie über die östlich des Änderungsgebietes verlaufende Talstraße ein Anschluss an den Werre-Radweg zwischen Bad Salzuflen und Bad Oeynhausen.

Der geplante Quartiersweg dient ausschließlich der fuß- und radverkehrlichen Erschließung.

³ Klimaschutzkonzept 2014, Stadt Detmold Klimabeirat, Detmold 2014, Kapitel 2.7.2, Seite 30

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Trink- und Löschwasser

Trinkwasser

Das Änderungsgebiet wird an das Trinkwassernetz der Stadt Detmold angeschlossen.

Löschwasser

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Löschwasser erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Stadt Detmold. Inwieweit die zur Verfügung stehende Wassermenge ausreicht, wird im laufenden Verfahren geklärt.

10.2 Schmutz-/ Niederschlagswasserentsorgung

Aktuell erfolgt die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Änderungsgebiet in Trennsystem aus Schmutz- und Regenwasserkanal. Beide Kanäle verlaufen aktuell mindestens teilweise innerhalb des nordöstlichen Änderungsgebietsrandes auf privater Fläche. Bei Beibehaltung dieses Verlaufes ist der Kanal daher über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Detmold zu belegen und diese Dienstbarkeit grundbuchlich zu sichern. Da durch die geplante Bebauung die anfallende Schmutz- und Regenwassermenge steigen wird, sind Anpassungen am Kanalsystem notwendig. Ein Entwässerungskonzept wird bis zum Entwurfsbeschluss erarbeitet.

10.3 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung

Elektrizität

Das Änderungsgebiet kann an die bestehenden Leitungen im Umfeld des Änderungsgebietes angeschlossen werden. Durch die Schaffung von bis zu 45 neuen Wohneinheiten mit Tiefgaragenstellplätzen und dem damit verbunden höheren Energiebedarf auch in Bezug auf Elektromobilität, ist mindestens ein neue Transformatorenstation im Änderungsgebiet zu errichten, um eine sichere Versorgung zu gewährleisten.

Wärme

Die Stadtwerke Detmold planen zeitnah eine Fernwärme-Transportleitung in der Volkhausenstraße zu verlegen. Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Fernwärme ist daher grundsätzlich möglich.

10.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, das Grundstück zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren. Das Änderungsgebiet ist für Müllfahrzeuge nicht befahrbar. Die Müllbehälter sind am jeweiligen Abfuhrtag an die öffentliche Verkehrsfläche zu verbringen.

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12-11 „Drostenkamp/Birkenweg“ ist eine schalltechnische Untersuchung⁴ durchgeführt worden. Ziel der Untersuchung war es zu ermitteln, welche Immissionen auf das Änderungsgebiet einwirken und ob gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen bzw. wie sie geschaffen werden können.

⁴ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Entwicklung von mehrgeschossiger Wohnbebauung zwischen Hornscher Straße und Drostenkamp in Detmold, AKUS GmbH, Bielefeld Februar 2022

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass auf das Änderungsgebiet Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf der Hornschen Straße (L 758), durch den Schienenverkehr auf der Strecke 2980 (Detmold-Remmighausen) sowie durch die benachbarte Tennisanlage und die dort ansässige Gastronomie wirken.

Als Hauptemittent wurde die Hornsche Straße (L 758) ermittelt. Von ihr gehen erhebliche Geräuschemissionen tags- und nachts aus. Um die geplante Wohnnutzung zu schützen, müsste eine entsprechend hohe Schallschutzwand als aktiver Lärmschutz errichtet werden. Da sich die Hornsche Straße im Süden des Änderungsgebietes befindet würde eine Lärmschutzwand das Änderungsgebiet entsprechend verschatten und aufgrund der erhöhten Lage über der Straße städtebaulich und stadtgestalterisch als störender Fremdkörper wahrgenommen. Aus diesen Gründen wird eine aktive Schallschutzmaßnahme, in Form einer Lärmschutzwand, als städtebaulich nachteilig betrachtet.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen, sollen deshalb wie im Gutachten vorgeschlagen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ausgewiesen werden (siehe Abbildungen unten). Dabei werden für das Änderungsgebiet die Lärmpegelbereiche des Geschosses festgesetzt, die den „worst-case“ abbilden. Im vorliegenden Fall die des 2. OG. Entsprechend dieser Bereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzverglasung, lärmabgewandte Grundrissorientierung, etc.) zu treffen.

Die Geräuschemissionen durch die angrenzende Gastronomie sowie den Schienenverkehr bedürfen keiner aktiven Schallschutzmaßnahmen, da sie die Immissionswerte für ein Allgemeines Wohngebiet einhalten.

Im Rahmen der Untersuchung sind folgende Lärmpegelbereiche ermittelt worden:

Hinweis:

Die weiteren in den Zeichnungen ersichtlichen Gebäude sind für die Berechnungsgrundlage unerheblich.

Lärmpegelbereiche

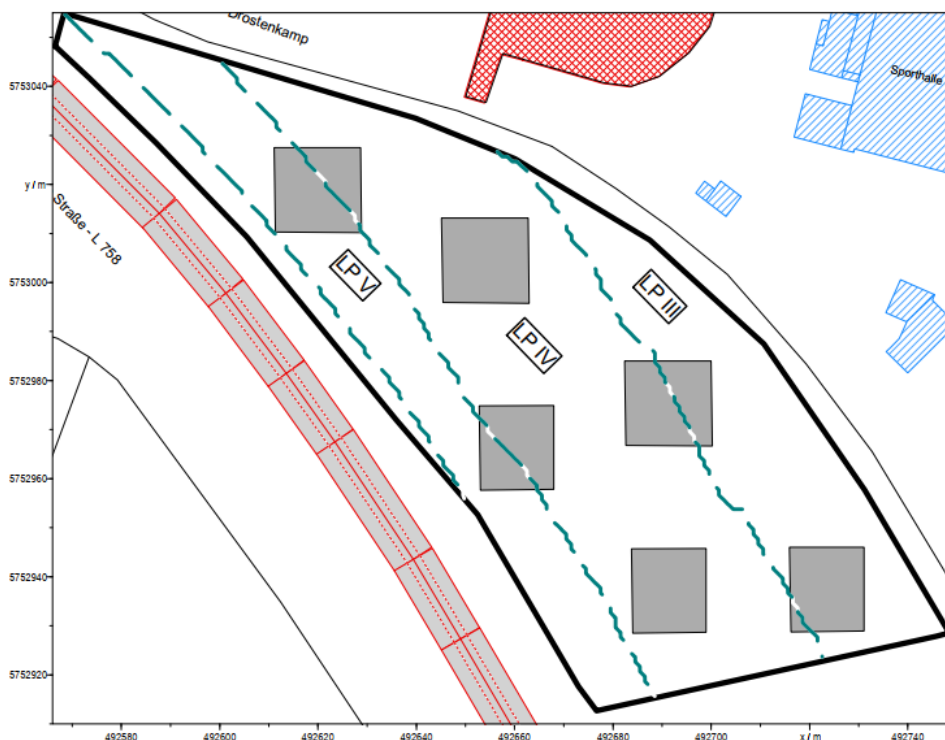


Abb. 1 Lärmpegelbereiche EG

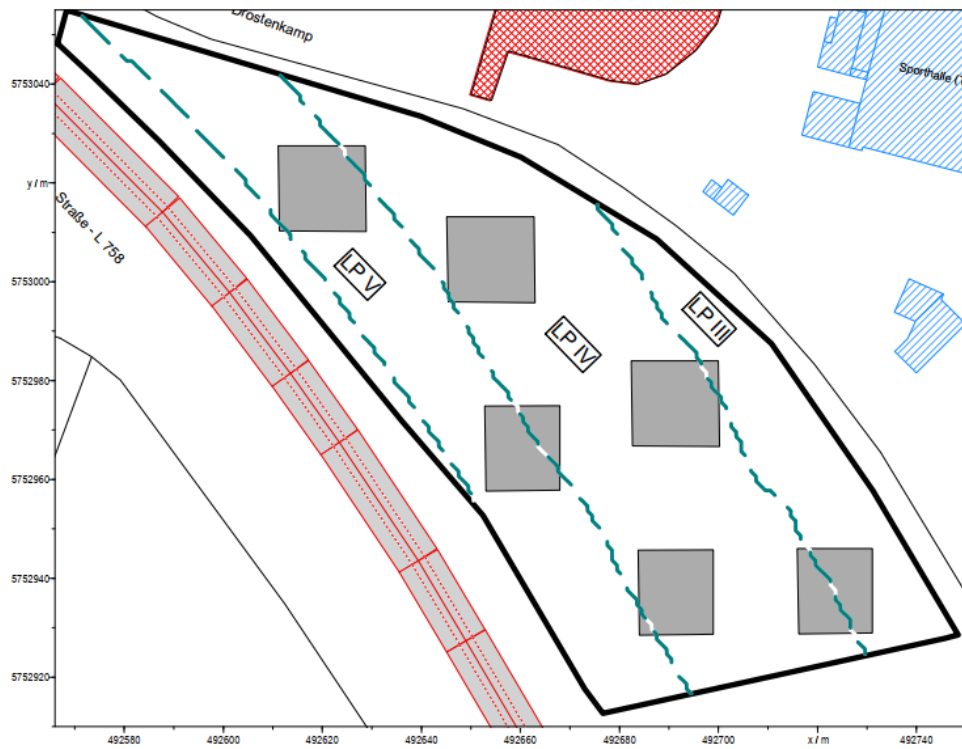


Abb. 2 Lärmpegelbereiche 1. OG

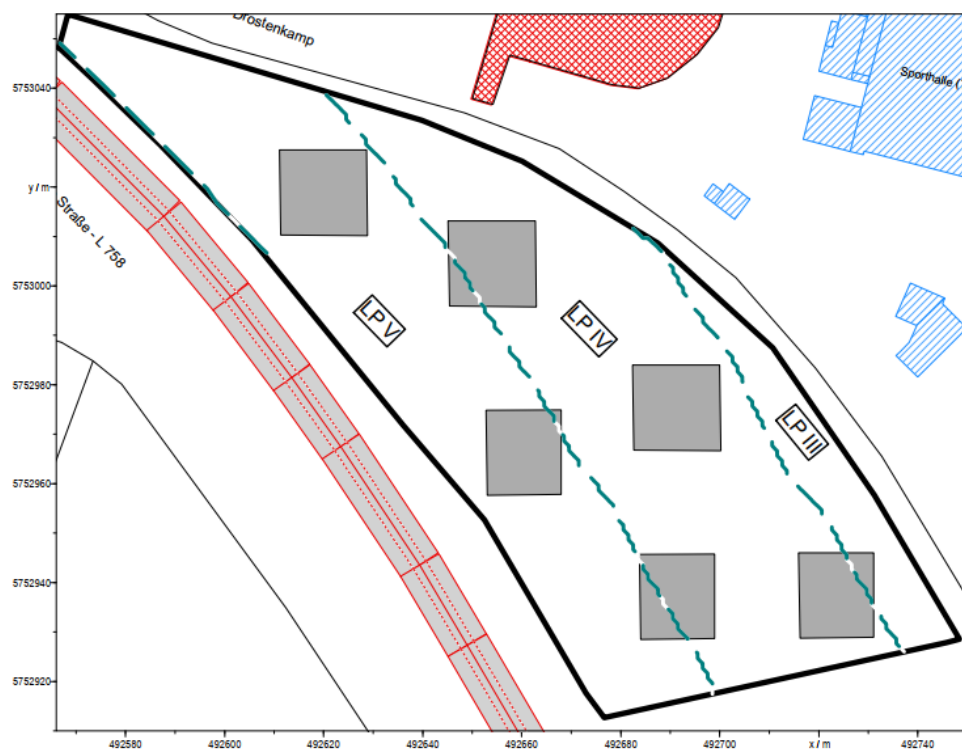


Abb. 3 Lärmpegelbereiche 2. OG (Festsetzungsinhalt)

12 Altlagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich nach derzeitigem Stand keine Flächen, die als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet sind. Darüber hinaus lie-

gen keine Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor. Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde, vom 04.05.2021; ist das Änderungsgebiet nicht im Kataster des Kreises Lippe als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht verzeichnet.

12.2 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 bzw. 0,6 (siehe Kap. 7.2), 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“ in nicht integrierter Lage durchzuführen, sondern eine wohnbauliche Entwicklung vornehmlich im Innenbereich vorzusehen. Das Änderungsgebiet entspricht dieser Zielsetzung vollumfänglich, indem es in innerstädtischer Lage ein großes Potenzial für die Nachverdichtung bietet.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Das Änderungsgebiet weist derzeit bereits eine Bebauungsstruktur auf. Nach Auskunft aus der Bodenkarte NRW (BK50) ist flächendeckend Parabraunerde als Bodenart vorzufinden, die aufgrund ihrer hohen Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion grundsätzlich als schutzwürdig zu bewerten ist. Der schutzwürdige Boden ist jedoch durch die Vornutzungen und die getätigten Abrissmaßnahmen bereits stark beeinträchtigt bzw. nicht mehr vorhanden.

Eine wohnbauliche Ausnutzung des Änderungsgebietes ist daher aus städtebaulicher Sicht vor dem Hintergrund der Zielsetzung, städtebauliche Entwicklungen auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu konzentrieren, sinnvoll und vertretbar. Der wohnbaulichen Entwicklung des Änderungsgebietes wird vor diesem Hintergrund Vorrang vor dem Erhalt des Bodens als Freifläche eingeräumt.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Baugebiets nicht zu erwarten.

12.5 Kampfmittelbelastungen

In der Bombenbelastungskarte im Geodatenportal der Stadt Detmold ist keine Kampfmittelbelastung im Bereich des Änderungsgebietes verzeichnet.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat eine Anfrage der Stadt Detmold auf Luftbilddauswertung für das Änderungsgebiet mit Schreiben vom 06.08.2021 beantwortet. Es gab in den Luftbildern keine erkennbaren Belastungen und daher auch keine Erforderlichkeit für Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen.

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

13 Umweltbelange

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12-11 „Drostenkamp/Birkenweg“ Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren 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.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Änderungsgebiet werden im weiteren Verfahren geprüft und sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

14 Erschließungskosten

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. Der Antragsteller 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.

15 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca. 2,25 ha	~ 100,0 %
Wohnbaufläche	ca. 0,96 ha	~ 42,7 %
Private Grünfläche	ca. 0,16 ha	~ 7,1 %
Private Verkehrsfläche	ca. 0,07 ha	~ 3,1 %
Waldfläche	ca. 1,06 ha	~ 47,1 %

16 Bodenordnung

Nach aktuellem Stand sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

Stadt Detmold,
Fachbereich Stadtentwicklung
mit
Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld
Tel.: 0521/5573555-0
E-Mail: info@hempel-tacke.de

Detmold, im Mai 2022