

**Begründung**  
zum Bebauungsplan  
17-22 „Richard-Thiemann-Straße/Am  
Höwel“

## INHALTSVERZEICHNIS

---

|           |                                                                                   |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>                              | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Verfahren</b>                                                                  | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Raumordnung und Landesplanung</b>                                              | <b>4</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Flächennutzungsplan</b>                                                        | <b>5</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Anlass und Ziele des Bebauungsplans</b>                                        | <b>6</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Situationsbeschreibung</b>                                                     | <b>7</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Belange des Städtebaus</b>                                                     | <b>8</b>  |
| 7.1       | Art der baulichen Nutzung                                                         | 8         |
| 7.1.1     | Allgemeines Wohngebiet                                                            | 8         |
| 7.2       | Maß der baulichen Nutzung und Bauweise                                            | 8         |
| 7.3       | Baugestaltung                                                                     | 9         |
| 7.4       | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht                                                     | 10        |
| 7.5       | Pflanz- und Erhaltungsgebote                                                      | 10        |
| 7.6       | Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Spielfläche -                             | 10        |
| 7.7       | Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft       | 10        |
| 7.8       | Denkmalschutz                                                                     | 10        |
| <b>8</b>  | <b>Belange des Klimaschutzes</b>                                                  | <b>11</b> |
| <b>9</b>  | <b>Verkehrliche Erschließung</b>                                                  | <b>13</b> |
| 9.1       | Individualverkehr                                                                 | 13        |
| 9.2       | Ruhender Verkehr                                                                  | 14        |
| 9.3       | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)                                            | 14        |
| 9.4       | Rad- und Fußverkehr                                                               | 14        |
| <b>10</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                                        | <b>14</b> |
| 10.1      | Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser                                             | 14        |
| 10.2      | Niederschlagswasserentsorgung                                                     | 15        |
| 10.3      | Elektrizitäts- und Wärmeversorgung                                                | 15        |
| 10.4      | Abfallbeseitigung                                                                 | 16        |
| <b>11</b> | <b>Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrassen auf Nutzung und Bebauung</b> | <b>16</b> |
| <b>12</b> | <b>Immissionsschutz</b>                                                           | <b>16</b> |
| 12.1      | Emissionen vom Plangebiet                                                         | 16        |
| 12.2      | Immissionen auf das Plangebiet                                                    | 16        |
| 12.3      | Störfallbetriebe                                                                  | 16        |
| <b>13</b> | <b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>                                            | <b>16</b> |
| 13.1      | Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung                              | 16        |
| 13.2      | Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen  | 18        |
| 13.3      | Erhalt schutzwürdiger Böden                                                       | 18        |
| 13.4      | Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen                                    | 18        |

|           |                                |           |
|-----------|--------------------------------|-----------|
| 13.5      | Kampfmittelbelastungen         | 19        |
| <b>14</b> | <b>Umweltbelange</b>           | <b>19</b> |
| 14.1      | Umweltbericht gemäß § 2a BauGB | 19        |
| 14.2      | Artenschutz                    | 19        |
| <b>15</b> | <b>Erschließungskosten</b>     | <b>20</b> |
| <b>16</b> | <b>Flächenbilanz</b>           | <b>20</b> |
| <b>17</b> | <b>Bodenordnung</b>            | <b>20</b> |

**Ortsteil:** Heiligenkirchen  
**Plangebiet:** Südwestlich des Friedhofs, nordwestlich der Richard-Thiemann-Straße, nordöstlich Am Höwel/Höwelweg und südöstlich der Denkmalstraße

---

**Verfahrensstand: Vorentwurf**

---

**1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Osten durch den Friedhof und das angrenzende Wohngebiet Auf der Kirchbreite/Kirchhöhe  
im Süd-Osten durch die Richard-Thiemann-Straße und die Wohnbebauung am Höwelweg  
im Süd-Westen durch die Straße Am Höwel,  
und im Nord-Westen durch die Denkmalstraße.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

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

Die Frühzeitige Beteiligung wird auf Grundlage der zwei städtebaulichen Entwurfsvarianten, sowie der vorliegenden Begründung durchgeführt. Die Begründung beschreibt und erläutert die zukünftig geplanten Festsetzungen. Sie dient gemeinsam mit den städtebaulichen Entwurfsvarianten der Diskussion möglicher Planungskonzepte. Der Bebauungsplan enthält daher zu diesem Zeitpunkt noch keine textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

**2 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss vom 16.03.2022

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 16.09.2024 bis 18.10.2024

Bürgeranhörung am 26.09.2024

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

**3 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen Lippe weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im zukünftigen Bebauungsplan entsprechen damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

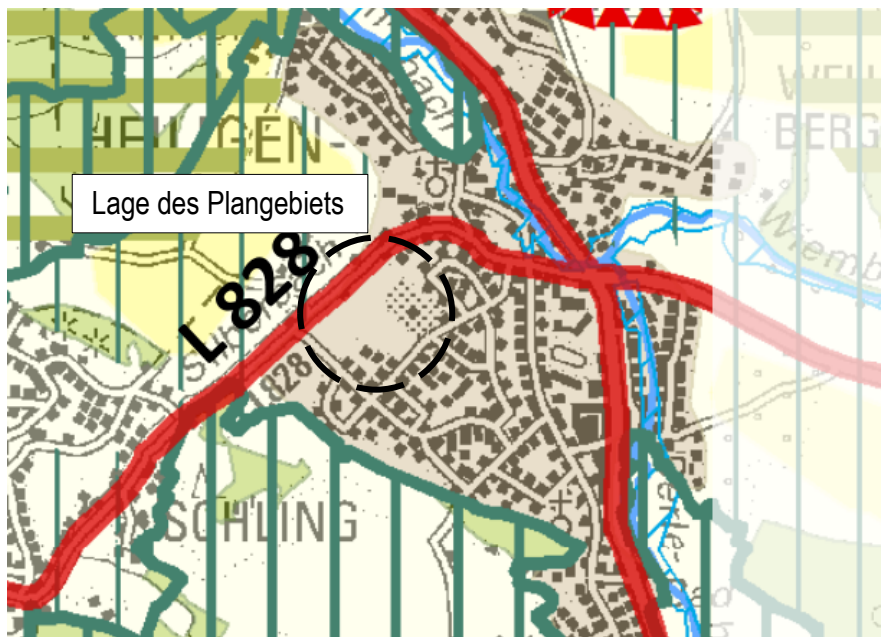


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan OWL (2024), Bezirksregierung Detmold

#### 4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 3,9 ha große Plangebiet im südlichen und süd-östlichen Bereich im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Am Höwel“ Wohnbaufläche dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht dieser Darstellung. Im nördlichen und nord-westlichen Bereich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft sowie Landschaftsschutzgebiet dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Art der baulichen Nutzung öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz entsprechen ebenfalls der Darstellung im Flächennutzungsplan. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet  
im Nord-Westen an Fläche für die Landwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet und im Anschluss Verkehrsfläche – Landstraße,  
im Osten an Wohnbaufläche und Grünfläche – Friedhof,  
im Süden und Süd-Osten an Wohnbaufläche,  
und im Westen an Fläche für die Landwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet und Fläche, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Zur Untersuchung möglicher negativer Auswirkungen der angrenzenden Altlastenfläche (Fläche, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist) wurde eine Bodenluftuntersuchung durchgeführt (siehe Kapitel 13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung).

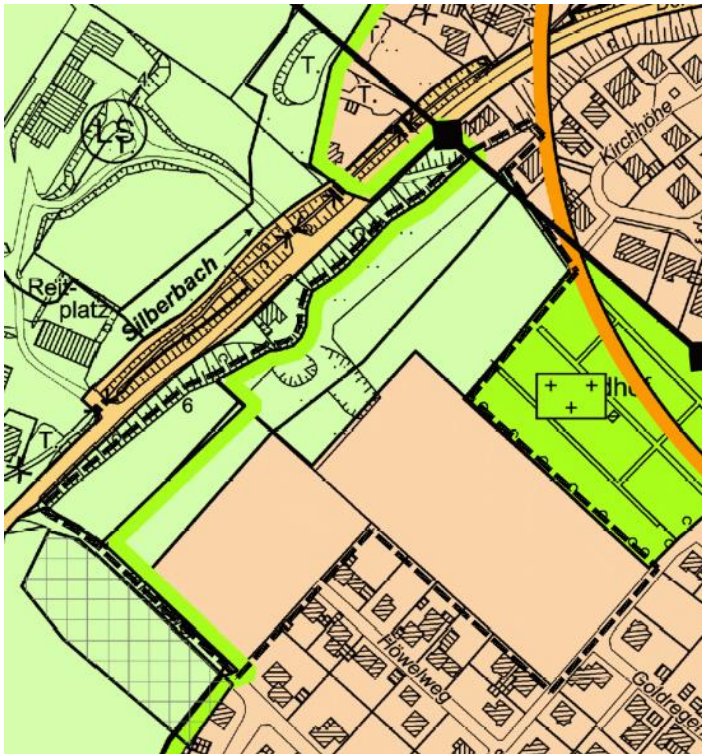


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2004), Stadt Detmold

## 5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Detmold hat im Jahr 2020 die Flächen des Plangebiets am westlichen Ortsrand von Heiligenkirchen erworben. Im Flächennutzungsplan sind ca. 2,1 ha der 3,9 ha großen Gesamtfläche als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Mit der bauleitplanerischen Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche soll der Nachfrage nach (städtischen) Bauflächen Rechnung getragen werden. Das Wohnungsmarktgutachten der Stadt Detmold (2020/2021) prognostiziert bis zum Jahr 2035 einen erhöhten Neubedarf an Wohnungen. Dieser entfällt zu je rund 50 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Dabei spielt auch der Bedarf an gefördertem Wohnungsbau eine wichtige Rolle. Der höchste Nachfragedruck wird sich laut Wohnungsmarktgutachten auf innerstädtische Wohnlagen beziehen, jedoch u.a. aufgrund fehlender Flächenreserven nicht ausschließlich dort bedient werden können. Daher wird auch den Ortsteilen eine wichtige Rolle bei der zukünftigen Wohnraumversorgung zuteil.

Die Entwicklung einer der letzten größeren Wohnbauflächen in Heiligenkirchen kann damit einen wichtigen Beitrag zur zukünftigen Wohnraumversorgung in Detmold leisten. Die Fläche bietet sich zudem durch ihre Nähe zum Versorgungszentrum an, welches fußläufig in ca. 10 min erreichbar ist. Gleichzeitig wird mit der verbindlichen Bauleitplanung das städtebauliche Ziel verfolgt, den siedlungsräumlichen Lückenschluss zwischen dem südwestlich angrenzenden Wohngebiet „Am Höwel“ und dem nordöstlich angrenzenden Wohngebiet „Kirchhöhe/Auf der Kirchbreite“ vorzubereiten. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

Eine mögliche Bebauung soll sich an der vorhandenen baulichen Struktur der angrenzenden Wohngebiete orientieren, aber auch neue Wohnformen wie barrierefreies Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen etc. ermöglichen. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB soll keine Entwicklung „klassischer“ Einfamilienhaussiedlungen auf der Fläche fortgeführt werden. Ziel ist es, eine angemessen verdichtete Bebauung mit unterschiedlichen Typologien zu entwickeln, welche sich städtebaulich in die Umgebung einfügen. Denkbar sind neben Einzel- und Reihenhäusern auch kleinformatige Mehrfamilienhäuser und die

Integration kleiner städtebaulicher Einheiten (Höfe), welche um gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen angeordnet sind. Die Gebäudehöhen sollen sich mit zwei Vollgeschossen ebenfalls an der Umgebung orientieren und eine nachhaltige Dichte fördern. Auch das Thema geförderter Wohnungsbau soll in der Planung eine Rolle spielen. Das Konzept sieht vor, einen Teil der Wohneinheiten in unterschiedlichen Bebauungstypologien für den geförderten Wohnungsbau zu nutzen. Um den Belangen des Klimaschutzes und der Anpassung an Klimawandelfolgen Rechnung zu tragen, soll der natürliche Wasserhaushalt im Gebiet durch die bauliche Entwicklung geringstmöglich beeinflusst werden. Dazu soll die Umsetzung einer möglichst dezentralen Regenwasserbewirtschaftung (in Abhängigkeit von der Bodenbeschaffenheit) beitragen.

Der nördliche und nordwestliche Teil des Plangebiets, welcher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie Landschaftsschutzgebiet dargestellt ist, soll als Freifläche erhalten bleiben. Als verbindendes Element zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem bestehenden Wohngebiet „Kirchhöhe/Auf der Kirchbreite“ soll ein Spielbereich entstehen. Die weitere Fläche dient der Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eine in den Freiraum integrierte Wegeverbindung ermöglicht zudem die Nutzung des wohnungsnahen Freiraums durch die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete.

Die Frühzeitige Beteiligung wird auf Grundlage von zwei städtebaulichen Varianten durchgeführt. Die Varianten unterscheiden sich insbesondere aufgrund der Bebauungsstruktur, der Lage der Planstraße und der Dachform. Variante 1 zeigt die Möglichkeit einer aufgelockerten Bebauung mit einer Mischung aus unterschiedlichen Bebauungstypologien und umfasst 45 Wohneinheiten. Die Dachgestaltung in Form von flachen oder flach geneigten Gründächern trägt zur Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser bei und hat einen positiven Einfluss auf das Mikroklima sowie die Biodiversität im Plangebiet. Variante 2 zeigt eine in Teilen dichtere Bebauungsstruktur und eine alternative Anordnung der städtebaulichen Einheiten aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Das Bebauungskonzept umfasst 44 - 48 Wohneinheiten. Als Dachform ist hier in Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung das Satteldach gewählt.

## **6 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Detmolder Stadtgebietes im Ortsteil Heiligenkirchen. Die Innenstadt von Detmold ist in ca. 15 min mit dem Auto und dem Fahrrad zu erreichen. Das direkte Umfeld des Plangebiets wird nördlich der Denkmalstraße durch landwirtschaftliche Flächen und Hofstellen geprägt. Östlich des Plangebiets befindet sich der Friedhof, an welchen sich das Wohngebiet „Kirchhöhe/Auf der Kirchbreite“ anschließt. Im südlichen Umfeld des Plangebiets befinden sich weitere Wohngebiete, welche von der „Richard-Thiemann-Straße“ aus erschlossen werden. Die umgebende Wohnbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern mit ein oder zwei Vollgeschossen und Satteldach. Südwestlich des Plangebiets prägen landwirtschaftliche Flächen das nähere Umfeld.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und wird momentan als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Anschluss an die Denkmalstraße befindet sich zudem ein Bereich mit Gehölzstrukturen. Topographisch besitzt das Gebiet eine Hanglage. Es liegt an der Richard-Thiemann-Straße bei einer Höhe von ca. 179-185 m ü. NHN und bleibt bis zum nord-westlichen Ende des Wohngebiets „Am Höwelweg“ nahezu eben. Ab diesem Punkt fällt das Gebiet bis zur Denkmalstraße auf ca. 175- 178 m ü. NHN ab. Die höchste Stelle befindet sich an der Straße Am Höwel am Rand des Wohngebiets „Am Höwelweg“ und liegt bei ca. 190 m ü. NHN.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Richard-Thiemann-Straße und der Straße Am Höwel aus erschlossen. Das Versorgungszentrum im Ortsteil ist fußläufig in ca. 10 min erreichbar. Nördlich an das Versorgungszentrum angrenzend befindet sich die Kita Heiligenkirchen und südlich angrenzend die Grundschule des Ortsteils.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan.

## **7 Belange des Städtebaus**

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

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

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft.

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Das Planungskonzept sieht für die Flächen, welche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gekennzeichnet sind, Allgemeines Wohngebiet vor. Damit bildet das Plangebiet einen Siedlungsabschluss, welcher sich nach der Nutzungsart in die umgebenden Wohngebiete einfügt. Zudem trägt das Gebiet zur Deckung des erhöhten Wohnraumbedarfs bei, welchen das Wohnungsmarktgutachten (2020/2021) bis zum Jahr 2035 prognostiziert. Das geplante Wohnangebot soll entsprechend der untersuchten Bedarfe verschiedene Arten von Wohnraum im frei finanzierten und geförderten Wohnungsbau beinhalten. Gemäß § 4 (2) BauNVO sieht das Konzept die Zulässigkeit von Wohngebäuden, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben vor. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen ebenfalls zugelassen werden. Um der ruhigen Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen und das Gebiet vorwiegend der Deckung des Wohnbedarfs zu widmen, sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen werden. Zu diesen gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Das Planungskonzept sieht vor, dass zukünftig für alle Baugebiete offene Bauweise mit Grenzabstand festgesetzt wird. Bezüglich der Gebäudetypologien ist ein Mix aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Vereinzelt soll auch die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern integriert werden. Die jeweils zulässige überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich im nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) aus den zeichnerisch festgesetzten, von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen.

Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) richtet sich nach den gemäß § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerten (Allgemeines Wohngebiet: GRZ 0,4). Allein für die Reihemittelhäuser soll abweichend eine GRZ von 0,5 festgesetzt werden, da diese zwangsweise kleinere Grundstücke besitzen und eine nachhaltige Dichte im Gebiet erreicht werden soll. Für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen soll gem. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung

der GRZ bis auf maximal 0,6 zulässig sein. Für Reihenmittelhäuser soll eine entsprechende Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig sein. Die Flächenanteile der Gemeinschaftsstellplätze sind nicht der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) hinzuzurechnen.

Um zusätzlich die Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen und gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu fördern, soll für Bereiche mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eine Geschossigkeit von zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt werden. Für Bereiche mit Mehrfamilienhäusern soll ebenfalls eine Geschossigkeit von zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt, über die maximale Gebäudehöhe aber ein zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht werden.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe unterscheidet sich zwischen den beiden städtebaulichen Varianten aufgrund der unterschiedlichen Dachformen. Für Variante 1 (flache bzw. flach geneigte Gründächer) würden die zukünftigen Festsetzungen eine maximale Gebäudehöhe von 7 m für den Bereich der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser enthalten. Die maximale Gebäudehöhe für Mehrfamilienhäuser würde auf 10 m beschränkt werden, sodass zusätzlich zu den II Vollgeschossen die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht wird. Für Variante 2 (Satteldächer) würde im Bereich der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9 m festgesetzt werden. Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser würde entsprechend eine maximale Traufhöhe von 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 12 m festgesetzt werden. Der jeweilige Bezugspunkt wird im weiteren Verfahren durch Aufmaß bestimmt und im zeichnerischen Teil festgehalten. Entsprechend der zulässigen Höhe soll für Einfamilien- und Reihenhäuser eine Geschossflächenzahl von 0,8 und für Mehrfamilienhäuser eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt werden. Damit werden die gemäß § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte (Allgemeines Wohngebiet: GFZ 1,2) nicht überschritten.

Die maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude soll im Zusammenhang mit der jeweiligen Gebäudetypologie begrenzt werden, um den Charakter eines kleinteiligen Wohngebiets zu sichern und eine Überlastung des Erschließungsnetzes auszuschließen. Denkbar sind folgende Festsetzungen:

| Bauweise     | Maximale Zahl der Wohneinheiten |
|--------------|---------------------------------|
| Einzelhäuser | 2 (je Einfamilienhaus)          |
|              | 5 (je Mehrfamilienhaus)         |
| Doppelhäuser | 2 (je Doppelhaus)               |
| Hausgruppen  | 4 (je Hausgruppe)               |

### 7.3 Baugestaltung

Die Dachform spielt sowohl aus gestalterischer als auch aus ökologischer Sicht eine wichtige Rolle. Die beiden städtebaulichen Entwürfe zeigen unterschiedliche Varianten der Dachgestaltung auf. Variante 1 enthält flache/flach geneigte Gründächer. Diese haben vielfältige ökologische Vorteile, welche in Kapitel 8 Belange des Klimaschutzes erläutert werden. Die Dachform setzt sich in dieser Variante gestalterisch von der Umgebung ab und schafft so einen eigenen Quartierscharakter für das neue Wohngebiet. In Variante 2 sind in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung Satteldächer dargestellt. Beide Dachformen bieten die Möglichkeit der Festsetzung einer Solarnutzung. Darüber hinaus beeinflusst die Dachform die Höhenentwicklung im Quartier, sodass bei gleicher Geschossigkeit Gebäude mit Satteldächern höhere Gebäudehöhen erreichen.

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

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

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

#### **7.5 Pflanz- und Erhaltungsgebote**

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll im weiteren Verfahren ergänzend 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 sind. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass alle nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und Versiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. In Abhängigkeit zur Baugrundstücksgröße soll zudem festgesetzt werden, dass Baum- oder Strauchpflanzungen erfolgen müssen. Bis zu einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> sind mindestens drei Laubsträucher und ab einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> je ein einheimischer Laubbaum auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. Im östlichen Bereich des Plangebiets (in Var. 2 auch im nord-westlichen Bereich) sind die Gebäude zum Teil in Hofstrukturen aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern um Freiflächen angeordnet. Diese Freiflächen sollen als gemeinschaftliche nicht unterteilte Grünfläche den angrenzenden Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Als nicht überbaubare Flächen gelten für sie ebenfalls die genannten Vorgaben zu Begrünung und Bepflanzung. Ziel der Gemeinschaftsflächen ist es, Begegnung sowie den nachbarschaftlichen Austausch zu fördern.

#### **7.6 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Spielfläche -**

Zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem bestehenden Wohngebiet „Kirchhöhe/Auf der Kirchbreite“ soll eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielfläche“ festgesetzt werden. Geplant ist ein Fußwegenetz mit Sitzmöglichkeiten und integrierter Spielfläche, eingebettet in eine Grünanlage. Die nächsten Spielplätze in der Umgebung des Plangebiets befinden sich am Klematisweg und am Steinweg und sind fußläufig ca. 5-10 min entfernt. Aufgrund der Größe des Plangebiets und des Umfangs an neuen Wohneinheiten soll eine neue Spielfläche entstehen, welche sowohl dem Plangebiet als auch den angrenzenden Wohngebieten zugutekommt.

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

Die Flächen im nord-westlichen Bereich des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Landschaftsschutzgebiet dargestellt. In diesem Bereich soll von einer baulichen Entwicklung abgesehen werden. Das Planungskonzept sieht vor, neben der Anlage eines Spielplatzes die Fläche als wohnungsnahen Freiraum erlebbar zu machen. Auch die Nutzung von Teilbereichen der Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist vorgesehen. Die konkrete Gestaltung und Nutzung wird im weiteren Verfahren anhand eines Grünordnungsplanes dargestellt und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Hierbei wird berücksichtigt, dass der Gehölzbestand entlang der Denkmalstraße im Biotopkataster NRW eingetragen ist. Zudem wird im weiteren Verfahren geprüft, ob sich aus dem Schutzstatus Auswirkungen auf das Bebauungskonzept ergeben.

#### **7.8 Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Im Umfeld des Plangebiets, nördlich der Denkmalstraße, befinden sich zwei Baudenkmäler: Ein Dreiständerfachwerkhaus mit der Denkmalnummer A170 und der Torbogen eines ehemaligen Dreiständerfachwerkhauses mit der Denkmalnummer 160. Die Planung hat auf die beiden genannten Denkmäler keinen Einfluss. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege innerhalb des Plangebiets sind somit nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

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 Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine der letzten größeren Wohnbauflächen in Heiligenkirchen. Durch die bauliche Entwicklung der Fläche kann die Lücke im Siedlungsraum zwischen den beiden angrenzenden Wohngebieten „Am Höwel“ und „Kirchhöhe/Auf der Kirchbreite“ geschlossen werden. Die Nähe zum Versorgungszentrum fördert kurze Wege und stärkt den Ortskern. Es wird somit neuer Wohnraum im Ortsteil Heiligenkirchen geschaffen, ohne eine Zersiedlung zu fördern. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB soll eine verdichtete Bebauung mit unterschiedlichen Typologien entwickelt werden, welche sich städtebaulich in die Umgebung einfügen.

Um die klimatisch-lufthygienische Situation zu untersuchen wurde 1999 eine Klimaanalyse für das Detmolder Stadtgebiet erstellt. Bei der Bewertung des Ausgangszustandes im Rahmen der Klimaanalyse wurde für die Siedlungsräume angrenzend an das Plangebiet eine sehr geringe Belastung bezüglich der lufthygienischen Situation festgestellt (siehe gelbe Darstellung in Abb. 3). Da das Plangebiet derzeit unbebaut ist, stellt es einen Ausgleichsraum für die Kaltluftproduktion mit sehr geringer bis hoher Bedeutung dar (siehe hellblaue Darstellung = sehr geringe Bedeutung und mittelblaue Darstellung = hohe Bedeutung in Abb.3). Südlich der Denkmalstraße verläuft eine orographisch (die Ebenheiten und Unebenheiten des Landes betreffend) bedingte Austauschströmung, welche in Abb. 3 mit einem Pfeil dargestellt ist. Zudem liegt das Plangebiet in einem umfassenderen Bereich, welcher als nachgewiesene Leitbahn für Kalt-/Frischluftrömungen gekennzeichnet ist (siehe schwarze Punktschraffur in Abb. 3). Die Informationen der Klimaanalyse der Stadt Detmold von 1999 lassen sich mit den aktuelleren Daten der Klimaanalysekarten des Landes NRW abgleichen (Klimaanalysekarte (nacht), Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV), 2018). Hier wird ebenfalls deutlich, dass das Plangebiet im Bereich einer Kaltluftströmung aus Richtung Süd-Westen liegt (siehe blaue Pfeile Abb. 4). Im weiteren Verfahren wird eine Klimaexpertise eingeholt, um auf Basis kleinräumiger aktueller Daten zu prüfen, inwiefern die geplante Bebauung Auswirkungen auf die örtlichen klimatischen Bedingungen hat und ob Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen in die Planung integriert werden müssen.



Abbildung 3: Auszug aus der Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen der Stadt Detmold, Klimaanalyse Detmold (1999)



Abbildung 4: Auszug aus der Klimaanalysekarte (nacht), Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV), 2018

Auswirkungen auf mikroklimatische Ebene werden in den bebauten Bereichen durch die Vorgabe einer Begrünung der privaten Vorgärten, Garten- und Gemeinschaftsflächen, sowie in Variante 1 ergänzend durch eine Begrünung der Dachflächen, gemindert. Die Festsetzungen zur Begrünung haben gleichzeitig einen positiven Effekt auf die Biodiversität im Gebiet. Gründächer können zudem den Verlust grüner Fläche durch Bebauung kompensieren und tragen zusammen mit weiteren Maßnahmen, wie straßenbegleitenden Mulden-Rigolensystemen und einer Empfehlung zur Regenwassernutzung zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung bei. Auf diese Weise wird ein möglichst natürlicher Wasserhaushalt gefördert und der Abfluss insbesondere bei zunehmenden Starkregen-

ereignissen zeitlich verzögert. Die genaue Ausgestaltung der Maßnahmen wird im weiteren Verfahren in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit des Bodens festgelegt. Durch die Festsetzung von Solarmodulen auf den Gebäudedächern wird auch aus energetischer Sicht den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen.



Abbildung 5: Schematische Darstellung eines auflastgehaltenen Solar-Gründach-Aufbaus (hersteller- und systembedingte Abweichungen möglich), Fachinformation „Solar-Gründach“, Bundesverband Gebäude-Grün e.V., 2020

## 9 Verkehrliche Erschließung

### 9.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird an das vorhandene äußere Verkehrsnetz (Richard-Thiemann-Straße, Höwelweg, Am Höwel) angeschlossen. Die Innere Erschließung erfolgt über eine ca. 7 m breite Planstraße. Der Querschnitt berücksichtigt eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, sodass der Begegnungsfall PKW/PKW sicher abgewickelt werden kann. In den Querschnitt der Planstraße soll einseitig eine Versickerungsmulde integriert werden, um die dezentrale Versickerung von Regenwasser im Quartier zu fördern. Die genaue Ausgestaltung hängt von der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ab. Diese wird im weiteren Verlauf der Planung im Rahmen eines Bodengutachtens untersucht. Die Planstraße soll als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und entsprechend gestaltet werden. Die genaue Lage und Ausführung der Planstraße wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Die Planstraße soll an die Richard-Thiemann-Straße, den Höwelweg und die Straße Am Höwel angebunden werden, um den Verkehr auf die umliegenden Erschließungsstraßen zu verteilen und das Gebiet verkehrlich bestmöglich in die Umgebung einzubinden. Aufgrund des geringen Querschnitts der Richard-Thiemann-Straße wird die Hauptzufahrt zum Quartier über die Straße Am Höwel erfolgen. Diese weist aktuell im Einmündungsbereich erhebliche Mängel auf, die für die Erschließung des Gebietes behoben werden müssen. Geplant ist ein Ausbau der Straße Am Höwel, sodass eine problemlose Befahrbarkeit hergestellt und ein einseitiger Gehweg in den Querschnitt integriert wird. Beim Ausbau des Einmündungsbereiches werden die Schleppkurven eines dreiachsigen Müllfahrzeuges berücksichtigt, um eine problemlose Ein- und Ausfahrt in das Gebiet zu ermöglichen.

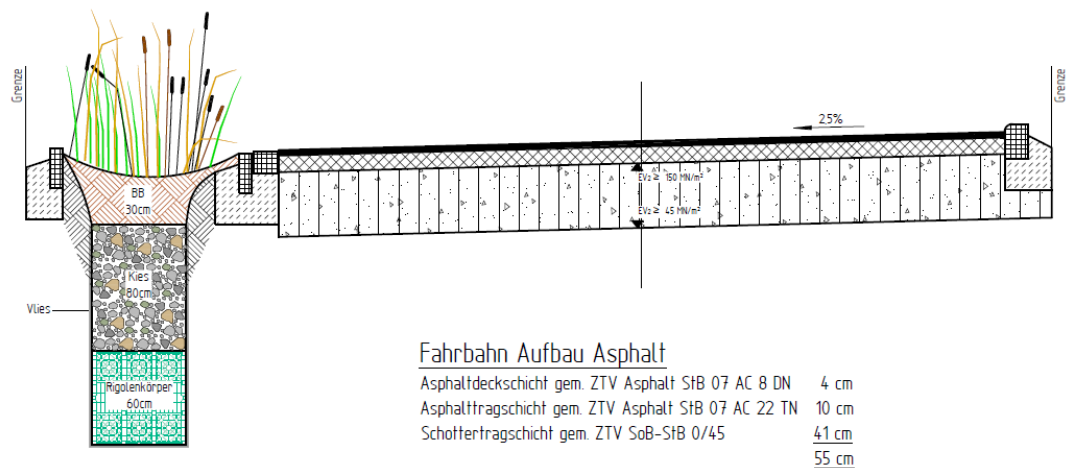


Abbildung 6: Straßenquerschnitt mit Versickerungsmulde, Stadt Detmold, 2024

## 9.2 Ruhender Verkehr

Die städtebaulichen Entwurfsvarianten sehen vor, dass der ruhende Verkehr ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht wird. Dies resultiert aus den kleinteiligen Bebauungsstrukturen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine Besonderheit bilden städtebauliche Einheiten (Höfe) aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern, welche um gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen angeordnet sind. Für diese Bebauungstypen soll der ruhende Verkehr auf privaten Gemeinschaftsstellplätzen gebündelt werden.

## 9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienvverlauf her durch die Regionalbuslinie 782 (Detmold - Horn-Bad Meinberg) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen an der Denkmalstraße und sind über die Straße Am Höwel in fußläufiger Entfernung zu allen Bereichen des Plangebiets zu erreichen. Mit dem Ausbau der Straße Am Höwel mit einseitigem Gehweg wird die Anbindung an die Haltestellen für den Fußverkehr zusätzlich verbessert. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird geprüft, ob im Zuge des Knotenpunktausbaus Am Höwel/Denkmalstraße auch ein barrierefreier Ausbau der Haltestellen möglich ist.

## 9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet ist für den Fuß- und Radverkehr von Süd-Westen über die Richard-Thiemann-Straße zu erreichen. Nördlich der Denkmalstraße verläuft zudem eine öffentliche Fuß-/Radwegeverbindung, die am Köllerhof endet. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob eine Verknüpfung der Fuß-/Radwegeverbindung mit dem Plangebiet über die Straße Am Höwel möglich ist. Weiterhin soll ein neuer Fuß-/Radweg das Plangebiet mit dem nord-östlich angrenzenden Wohngebiet „Kirchhöhe/Auf der Kirchbreite“ verbinden. Im weiteren Verfahren wird auch die Nutzung und Gestaltung der Flächen nord-westlich des Plangebiets als wohnungsnaher Freiraum konkretisiert. Hierbei ist denkbar, einen Fußweg zur Naherholung in die Gestaltung einzubetten.

## 10 Ver- und Entsorgung

### 10.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung soll über das Trinkwassernetz sichergestellt werden. Auf Basis des Arbeitsblatts W 405 DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) wird für das geplante Wohngebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden für erforderlich erachtet. Dies begründet sich u.a. mit der Beschränkung der maximalen Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Tiefgaragen, welche einen höheren Löschwasserbedarf begründen würden, sind ebenfalls nicht vorgesehen. Im Plangebiet stehen ca. 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 h zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung kann somit sichergestellt werden.

Aufgrund der bereits hohen Auslastung des Schmutzwasserkanalnetzes im Bereich des Steinwegs soll das Schmutzwasser aus dem Plangebiet in den Schmutzwasserkanal in der Denkmalstraße eingeleitet werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, welche Maßnahmen zur Umsetzung aufgrund der topographischen Gegebenheiten notwendig sind.

## **10.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Zu diesem Zweck wird im weiteren Verfahren eine Wasserhaushaltsbilanz nach den Vorgaben des Merkblatts DWA-M 102-4 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. erstellt. Die Wasserhaushaltsbilanz stellt anhand konkreter Maßnahmen sicher, dass der natürliche Wasserhaushalt im Plangebiet sich durch die Bebauung geringstmöglich verändert. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung sollen im Bebauungsplan mit der Begrünung nicht überbaubarer Flächen und in Variante 1 mit der Begrünung von Dachflächen festgesetzt werden. Zusätzlich wird eine Empfehlung zur Nutzung von Regenwasser (z.B. für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung) ausgesprochen. In der Erschließungsplanung soll für die Planstraße ein straßenbegleitendes Mulden-Rigolensystem vorgesehen werden. Die Entwässerung der privaten Grundstücksflächen soll über ein offenes Entwässerungssystem in Form von schmalen Gräben erfolgen. Die genaue Ausgestaltung der Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ist abhängig von der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet. Diese wird im weiteren Verfahren im Rahmen eines Bodengutachtens geprüft und auf dieser Basis die konkreten Maßnahmen festgelegt. Ist eine teilweise oder vollständige Einleitung des Niederschlagswassers nicht zu vermeiden, wird nur die Einleitung in Höhe des natürlichen Abflusses zulässig sein.

## **10.3 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung**

### **Strom**

Das Plangebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden. Da zukünftig mit höheren Leistungsabnahmen zu rechnen ist (z.B. Ausstattung für Elektromobilität, Photovoltaik, Wärmepumpen), bedarf es zur ausreichenden Versorgung des Plangebiets einer Ortsnetzstation mit einem Flächenbedarf von ca. 6,0 m x 5,0 m. Der Standort wird im weiteren Verfahren festgelegt und im Bebauungsplan festgesetzt. Das vorgelagerte Stromnetz muss den neuen Leistungsabnahmen entsprechend angepasst werden und auch das Niederspannungsnetz muss auf die neue Versorgungssituation hin verstärkt ausgelegt werden.

### **Wärme**

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

## **10.4 Abfallbeseitigung**

Das geplante verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, den Großteil der Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren. Die Abfallbehälter der hinter liegenden Grundstücke der Reihen- und Mehrfamilienhäuser müssen über die privaten Erschließungsstiche am Abfuhrtag an die Planstraße gebracht werden.

## **11 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrassen auf Nutzung und Bebauung**

Im Plangebiet verläuft ein Regenwasserkanal vom Höwelweg bis zum Silberbach. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird voraussichtlich ein Rückbau des Kanals vorgesehen sowie ein Anschluss der derzeit über diesen Kanal entwässerten Grundstücke an das neue Entwässerungssystem im Plangebiet.

## **12 Immissionsschutz**

### **12.1 Emissionen vom Plangebiet**

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

### **12.2 Immissionen auf das Plangebiet**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine störenden Nutzungen. Die Immissionen der Denkmalstraße werden aufgrund der geringen Verkehrsbelastung von 884 kfz/d im Bereich des PKW-Verkehrs und 50 kfz/d im Bereich des Schwerlastverkehrs (Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB), Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, 2021) als nicht schädlich beurteilt. Aufgrund der Hanglage des Plangebiets werden die Immissionen zusätzlich abgemindert.

### **12.3 Störfallbetriebe**

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

## **13 Altablagerungen und Bodenschutz**

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

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen bekannt. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich jedoch süd-westlich der Straße Am Höwel eine Altablagerung geführt unter der Nr. 13/4019 B 61 im Altlastenkataster des Kreises Lippe. Bei dieser handelt es sich um einen Kalksteinbruch, welcher mit Fremdboden, Bauschutt, Hausmüll und sonstigen Abfällen verfüllt wurde<sup>1</sup>. Um sicherzustellen, dass von der Altlastfläche keine Gefahren für das Plangebiet ausgehen, wurde eine orientierende Bodenluftuntersuchung in Auftrag gegeben. Das entsprechende externe Gutachten mit Stand Oktober 2021 hat untersucht, „[...] ob mit einer Migration von möglicherweise schadstoffbelasteter Bodenluft aus der Altablagerung durch den Straßenkörper und den darunterliegenden Boden in die Flächen der geplanten Bebauung zu rechnen ist.“<sup>2</sup> Zu diesem Zweck wurden Bohrungen durchgeführt, um Aussagen zu Untergrundaufbau und Bodenluft treffen zu können. Das Gutachten kommt

---

<sup>1</sup> Vgl. Planungsbüro Heinrich H. Wiltshut: Geländeuntersuchungen zur Einschätzung von Altablagerungen im Bereich „Am Höwel“ in Detmold Heiligenkirchen, Lügde, 1999.

<sup>2</sup> Vgl. Dr. Kerth + Lampe: Orientierende Bodenluftuntersuchungen „Am Höwel“ in Detmold-Heiligenkirchen, Detmold, 2021, S. 1.

zu dem Schluss, dass „eine mögliche Migration von Bodenluft aus der Altablagerung in die untersuchte Fläche aufgrund der geringen Gas-Permeabilität des angetroffenen tonigen Bodens im Bereich der abgeteuften Bohrungen als äußerst gering eingestuft [wird].“<sup>3</sup> Damit ist für die geplante bauliche Entwicklung „[...] eine Gefährdung über die Wirkungspfade Bodenluft-Raumluft-Mensch aus gutachterlicher Sicht als unwahrscheinlich anzusehen.“<sup>4</sup>

Das Gutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

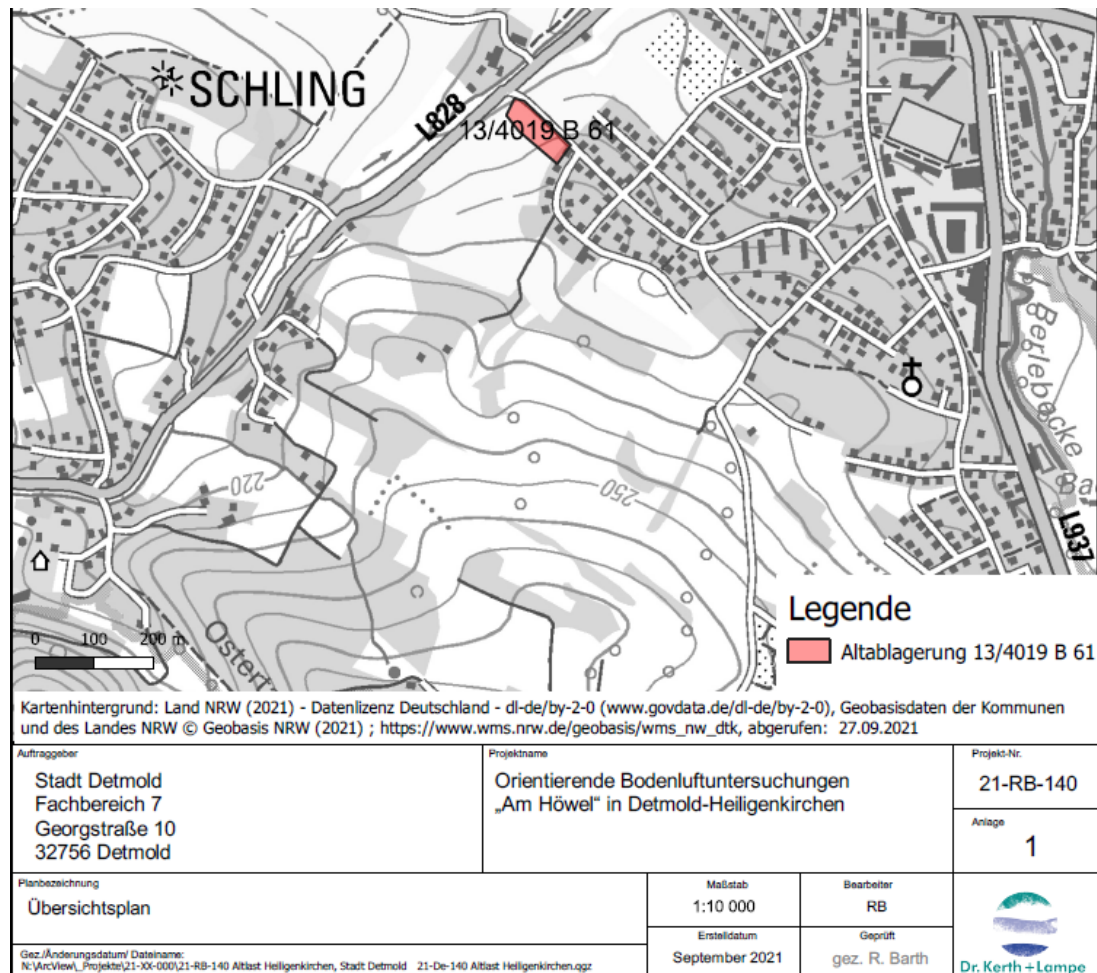
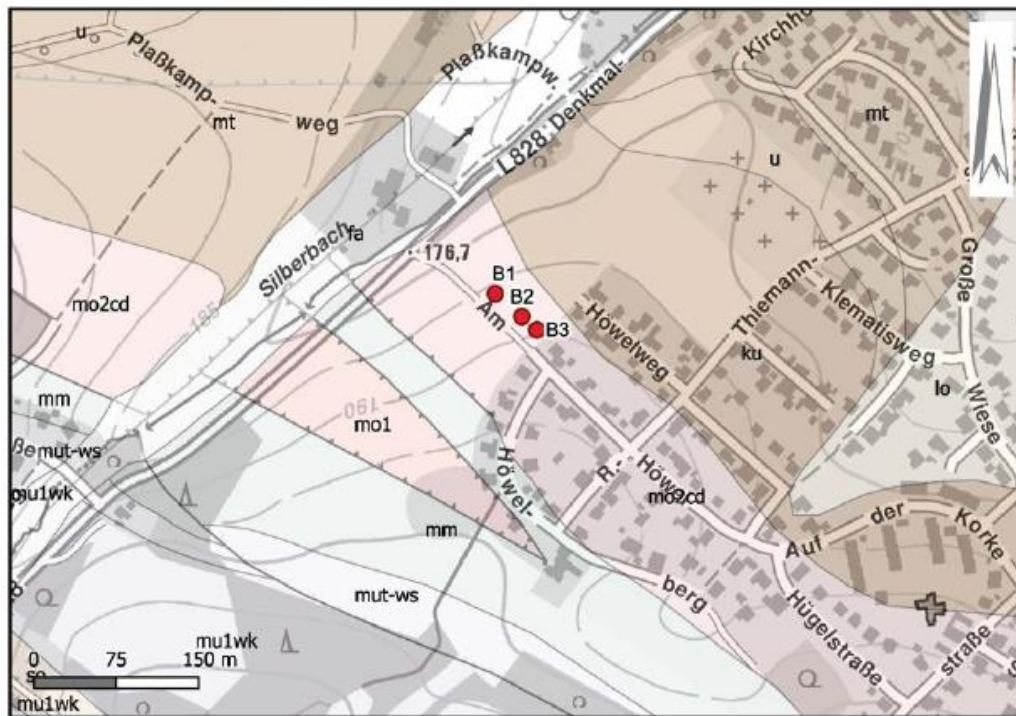


Abbildung 6: Anlage 1 Übersichtsplan, Orientierende Bodenluftuntersuchungen „Am Höwel“ in Detmold-Heiligenkirchen, Dr. Kerth + Lampe, 2021

<sup>3</sup> Vgl. Dr. Kerth + Lampe: Orientierende Bodenluftuntersuchungen „Am Höwel“ in Detmold-Heiligenkirchen, Detmold, 2021, S. 10.

<sup>4</sup> Vgl. Dr. Kerth + Lampe: Orientierende Bodenluftuntersuchungen „Am Höwel“ in Detmold-Heiligenkirchen, Detmold, 2021, S. 11.



Kartenhintergrund: Land NRW (2021) - Datenlizenz Deutschland - dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW (2021) ; [https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms\\_nw\\_dtk](https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dtk), abgerufen: 06.10.2021

*Geologischer Überblick; rote Punkte = Bohransatzpunkte B1-B3; mo2cd = Ceratitenschichten, Oberer Trochitenkalk und Dolomitische Grenzschichten; mo1 = Trochitenkalk; ku = Unterer Keuper; mt = Mittelterrassen; u = Verschwemmungsablagerungen; mm = Mittlerer Muschelkalk; mu1wk = Unterer Wellenkalk; mut-ws = Terebratelbänke.*

Abbildung 7: Bohransatzpunkte, Orientierende Bodenluftuntersuchungen "Am Höwel" in Detmold-Heiligenkirchen, Dr. Kerth + Lampe, 2021, S. 3

### 13.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Im Ortsteil Heiligenkirchen sind derzeit keine Brachflächen vorhanden und die letzte größere wohnbauliche Entwicklung fand in den 1990er Jahren statt. Um den vorhandenen Bedarf an Wohnraum in verschiedenen Segmenten zu decken, wird daher mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine derzeit unbebaute Fläche in Anspruch genommen. Die Fläche eignet sich aufgrund verschiedener Kriterien für eine entsprechende Entwicklung (Darstellung als Wohnbaufläche im FNP, Nähe zum Ortskern, Lückenschluss Siedlungsbereich), welche unter Punkt 5 ausgeführt sind. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB soll eine angemessen verdichtete Bebauung mit unterschiedlichen Typologien entwickelt werden, welche sich städtebaulich in die Umgebung einfügt. Die Bodenversiegelung wird auf das für den Nutzungszweck notwendige Maß beschränkt.

### 13.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Laut der Bodenkarte 1:50.000 Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW befindet sich im Plangebiet der Bodentyp Braunerde. Dieser ist im Detmolder Stadtgebiet weit verbreitet. Eine besondere Schutzwürdigkeit wird nicht definiert. Damit sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und/oder seltene Böden vorhanden.

### 13.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

### **13.5 Kampfmittelbelastungen**

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

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat eine Anfrage der Stadt Detmold auf Luftbilddauswertung für das Änderungsgebiet mit Schreiben vom 30.07.2021 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 wird vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen: „Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel: 05231/977-535) oder der Polizei (Tel: 05231/6090) zu verständigen.“

## **14 Umweltbelange**

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

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 17-22 „Richard-Thiemann-Straße/Am Höwel“ Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verlauf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Es wird ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (u.a. Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst den Geltungsbereich sowie die Randbereiche des Plangebietes.

### **14.2 Artenschutz**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1, 5, 6 und § 45 Abs. 7 BNatSchG. Um zu prüfen, ob Verbotstatbestände vorliegen, wurde durch die Stadt Detmold im Juli 2024 eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt. Hierbei wurde in einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können (ASP, Stufe 1).

Es konnten keine planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten gesichtet bzw. nachgewiesen werden. Zudem kann das Plangebiet aufgrund seiner Größe und Habitatstrukturen als nicht essenziell eingestuft werden. In der Vorprüfung kann jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden, dass vereinzelte potenzielle Quartiersstrukturen vorhanden sind. Deshalb werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben die geeignet sind, Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG abzuwenden.

So sind notwendige Gehölzfällungen gemäß den gesetzlich vorgeschriebenen Gehölzfällzeiten nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen. Ist eine Fällung in diesem Zeitraum nicht möglich, besteht potenziell die Möglichkeit, die Gehölze vor Durchführung der Maßnahme im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen bzw. Höhlen zu untersuchen. Weiterhin wird empfohlen, vorhandene Einzelbäume und die Strauchvegetation im Bereich des Grünstreifens zu erhalten und in das entsprechende grünplanerische Freiflächengestaltungskonzept einzubinden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird im weiteren Verfahren in den Umweltbericht eingearbeitet.

## **15 Erschließungskosten**

Die Erschließungskosten werden im nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlegung) ergänzt.

## **16 Flächenbilanz**

|                                                                                          |             |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Plangebiet                                                                               | ca. 3,9 ha  | ~ 100,0 % |
| Allgemeines Wohngebiet                                                                   | ca. 1,9 ha  | ~ 49 %    |
| Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | ca. 1,8 ha  | ~ 46 %    |
| Straßenverkehrsflächen                                                                   | ca. 0,20 ha | ~ 5 %     |

## **17 Bodenordnung**

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold  
Fachbereich 6  
Stadtentwicklung  
Städtebauliche Planungen

Detmold, den 07.08.2024

---