

Begründung

zum Bebauungsplan 18-06 „Amselweg“,
1. (beschleunigte) Änderung

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	1
2	Verfahren	1
3	Raumordnung und Landesplanung	2
4	Flächennutzungsplan	2
5	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	2
6	Bestehendes Planungsrecht / Situationsbeschreibung	3
7	Belange des Städtebaus	4
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	6
7.3	Verkehrsflächen / Erschließung	7
7.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
7.5	Grünordnung / Anpflanzungen auf privater Grundstücksfläche	8
7.6	Örtliche Bauvorschriften	8
8	Ver- und Entsorgung	8
9	Belange des Immissionsschutzes	9
10	Altablagerungen und Bodenschutz	9
10.1	Kampfmittel	9
10.2	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	9
10.3	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	9
10.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	9
10.5	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	10
10.6	Baugrundeigenschaften	10
11	Umweltbelange	10
11.1	Umweltprüfung	10
11.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	12
11.3	Artenschutz	12
12	Belange des Denkmalschutzes	13
13	Flächenbilanz	14
14	Bodenordnung	14
	Anlage: Schattenwurfsimulation	15

Begründung zum Bebauungsplan 18-06 „Amselweg“, 1. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil: Hiddesen
Änderungsgebiet: im Bereich der Straße „Unter der Jugendherberge“

Verfahrensstand: Rechtskraft

1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der 0,3 ha große räumliche Geltungsbereich der 1. (beschleunigten) Änderung des Bebauungsplanes 18-06 „Amselweg“ liegt in Flur 1 innerhalb der Gemarkung Hiddesen und umfasst vollumfänglich die Flurstücke 171, 172, 236 und 237.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt. Alle nachstehend genannten Flurstücke liegen in Flur 1 in der Gemarkung Hiddesen.

im Norden

durch die südliche / südwestliche Grenze der Straße „Unter der Jugendherberge“ (Flurstück 367);

im Osten

durch die westliche Grenze des Flurstückes 128 sowie die Straße „Amselhöhe“ (Flurstück 257);

im Süden

durch die nördliche Grenze der Flurstücke 24, 309 und 331;

im Westen

durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 168 und 169.

2 Verfahren

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 18-06 „Amselweg“09.07.2018

Vorstellung der Planungsabsichten des Antragstellers im Ausschuss für
Stadtentwicklung am.....12.09.2018

Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)
(Ausschuss für Stadtentwicklung).....12.09.2018

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit vom.....25.09. - 10.10.2018

Entwurfsbeschluss
(Ausschuss für Stadtentwicklung).....08.05.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom.....05.06. - 05.07.2019

Satzungsbeschluss
(Rat der Stadt Detmold).....26.09.2019

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung indem eine Bebauung der vier als Siedlungsbranchen zu bezeichnenden Flächen planungsrechtlich ermöglicht werden kann.
- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m² (Änderungsgebiet insgesamt rd. 3.060 m²).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es ist darüber hinaus keine Änderung der in benachbarten Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung geplant. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Die 1. (beschleunigte) Änderung des Bebauungsplanes 18-06 „Amselweg“ soll folglich auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Aufgrund der geringfügigen Änderung kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit mit einer Bürgerversammlung verzichtet werden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte mit Aushang vom 25.09. bis einschließlich 10.10.2018.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die 1. (beschleunigte) Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Wohnbauflächen“ dar. Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine Änderung der Gebietstypik (Reines Wohngebiet) beabsichtigt ist, entspricht die Planänderung auch weiterhin dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

5 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist ein am 09.07.2018 gestellter Antrag auf Änderung des seit 1961 rechtskräftigen und 2003 neu aufgestellten Bebauungsplanes. Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses, das z.T. außerhalb der bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegt und somit vor dem Hintergrund der bisherigen planungsrechtlichen Situ-

ation nicht genehmigungsfähig ist. Der Bebauungsplan setzt auf den von der Änderung betroffenen Flurstücken vier einzelne Baufenster fest, wohingegen die Planänderung einen L-förmigen Baukörper im Nordosten des Änderungsbereiches vorsieht. Entsprechend ist die Neukonzeption der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereiches wesentlicher Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Bezogen auf das hier aus den Flurstücken 171, 172, 236 und 237 zu bildende Baugrundstück wird die in dem Bebauungsplan 18-06 „Amselweg“ festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 (ohne weitere Überschreitungsmöglichkeit) nicht überschritten. Insgesamt wird die eine zusammenhängende Grundfläche vom Umfang geringer ausfallen als die heute im Bebauungsplan „18-06 Amselweg“ festgesetzten vier Baufenster, so dass dem wesentlichen planerischen Ziel einer aufgelockerten Bebauung mit Wohnpark-Charakter und großzügiger Durchgrünung auch weiterhin entsprochen werden kann.

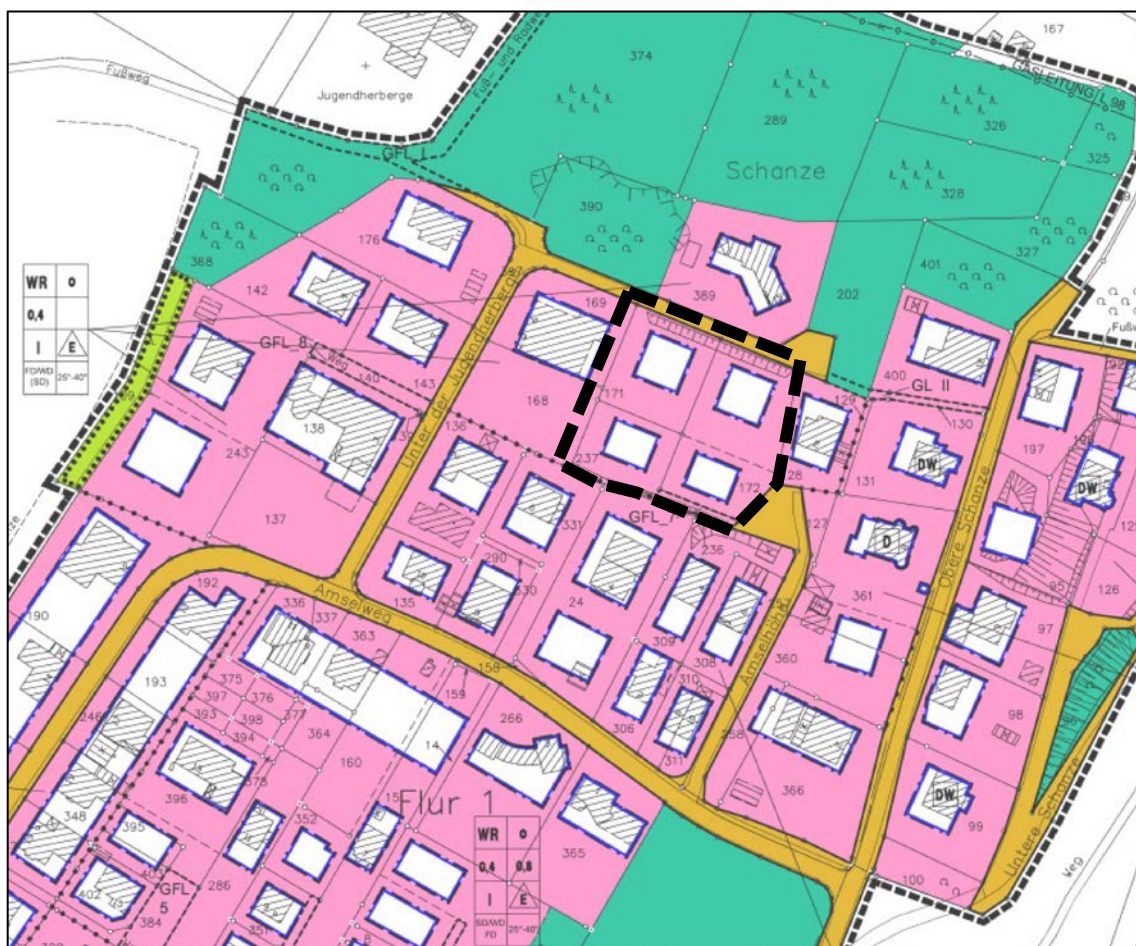
Die Stadt Detmold macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da die Planänderung zur Innenentwicklung beiträgt. Der Änderungsbereich kann in Folge der Planung der dem Bereich ohnehin zugedachten eingeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise zugeführt werden.

6 Bestehendes Planungsrecht / Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich ist aktuell als Siedlungsbrache ohne nennenswerte Vegetationsstrukturen einzustufen. Im Wesentlichen ist die Fläche als extensiv gepflegte Wiese genutzt. Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Plangebiet des rechtskräftigen B-Plans 18-06 „Amselweg“ südlich der Straße „Unter der Jugendherberge“ am Nordhang des Teutoburger Waldes mit entsprechendem Nord-/Südgefälle. Der Bebauungsplan setzt auf den vier Flurstücken vier Baufenster innerhalb eines Reinen Wohngebietes (WR) fest. Die zulässige Nutzungsart ist auf Wohngebäude beschränkt, alle gemäß § 3 (3) BauNVO 1990 ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen in einem Reinen Wohngebiet sind ausgeschlossen. Im Rahmen der stadtplanerischen Zielsetzung sichert der B-Plan die bereits realisierte Bebauung des Quartiers mit seinem Wohnpark-Charakter. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sehen Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und die Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,4 ohne weitere Überschreitungsmöglichkeit vor.

Im Umfeld befinden sich Gebäude mit einer besonderen städtebaulichen Qualität und gehobener Wohnhausarchitektur verschiedener Stilrichtungen des 20. Jahrhunderts sowie im weiteren Umfeld zahlreiche historische alte Gebäude („Villenkolonie Schanze“ der Zeit um 1900), die auf großzügig durchgrüneten Grundstücksflächen errichtet wurden.

Ein Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Darstellung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.



Ausschnitt aus Bebauungsplan 18-06 „Amselweg“ mit Darstellung des Geltungsbereiches der geplanten 1. Änderung

7 Belange des Städtebaus

Die Begründung zum bestehenden Bebauungsplan führt zur städtebaulichen Zielsetzung aus, dass eine Bau- und Freiflächenstruktur mit einer aufgelockerten ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung sowie eine großzügige Durchgrünung die Bau- und Freiflächenstruktur bestimmen soll. Dies wird unter dem Begriff des „Waldpark-Charakters“ zusammengefasst. Das dem Antrag zur Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Vorhaben entspricht diesem Leitbild für die Entwicklung der Wohnsiedlung.

Das aus den vier von der Änderungsplanung betroffenen Flurstücken bestehende Baugrundstück soll mit einem L-förmigen Wohnhaus bebaut werden. Ursprünglich sah das beantragte Vorhaben die Errichtung des Baukörpers möglichst weit im Nordosten des Änderungsbereiches vor, um einen möglichst großen und zusammenhängenden Freibereich zu erzeugen. In Folge der städtebaulichen Abwägung der von der Öffentlichkeit vorgetragenen Belange im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde der geplante Baukörper nach Westen verschoben, da hierdurch die Beeinträchtigungen des östlichen Nachbargrundstückes reduziert werden können, die aufgrund der Hanglage des Grundstückes (Gefälle von Westen nach Osten) verstärkt auf das östliche Nachbargrundstück wirken.

Die Umsetzung der Vorhabenplanung ist aus den vorstehend beschriebenen Planungszielen des Bebauungsplanes abzuleiten. Dennoch ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da im Wesentlichen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dem Vorhaben widersprechen. In diesem Zusammenhang hat eine Überprüfung der Festsetzungen ergeben, dass neben den geänderten überbaubaren Grundstücksflächen Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur

Dachgestaltung sowie zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen vorgenommen werden sollen, um eine Verträglichkeit des Vorhabens mit dem städtebaulichen Umfeld gewährleisten zu können.

Unverändert beibehalten werden sollen die nachstehenden Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet WR
- Grundflächenzahl GRZ: 0,4 ohne weitere Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse: Maximal I
- Bauweise: Offene Bauweise
- Maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude im reinen Wohngebiet

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist, wie der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insgesamt ebenfalls, als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Diese Gebietstypik entspricht der vorhandenen Bebauung im Umfeld ebenso wie der geplanten Errichtung eines Wohnhauses. Eine Änderung der Gebietstypik ist daher nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Eine Besonderheit ergibt sich im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan bzgl. der Zulässigkeit von „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“. Diese Anlagen wurden durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 in reinen Wohngebieten für zulässig erklärt. Gemäß § 1 (5) BauNVO sollen diese für den Änderungsbereich dennoch ausgeschlossen werden. Die Bebauungsplanänderung wird zum einen nicht zu einem signifikant erhöhten Bedarf an Kindertageseinrichtungen führen und zum anderen ist die Lage des Änderungsbereiches mit der Erschließung über die Straßen „Unter der Jugendherberge“ und „Amselhöhe“ nicht für die Aufnahme entsprechender Hol- und Bringverkehre der Eltern geeignet.

Es wird folgende Festsetzung getroffen:

Innerhalb des reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO sind die folgenden Ausnahmen gemäß § 3 (3) Ziffer 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** getroffen:

Grundflächenzahl GRZ	0,4
GRZ-Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO	nicht zulässig!
Zahl der Vollgeschosse	I
Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	max. 2 je Wohngebäude

Die dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Projektplanung ist kompatibel mit diesen Festsetzungen, sodass eine Änderung der Festsetzungen nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist.

Neu aufgenommen werden soll eine Festsetzung zur Begrenzung der **Höhe baulicher Anlagen**, da der Begriff des Vollgeschosses keine abschließende Regelung zur Begrenzung der vertikalen Ausdehnung baulicher Anlagen gewährleistet.

Das westliche Nachbargebäude (Unter der Jugendherberge 4) weist eine Gebäudehöhe von 188,60 m ü. NHN, das südwestliche Nachbargebäude (Amselweg 6) eine Firsthöhe von 189,50 m ü. NHN und das östliche Nachbargebäude (Amselhöhe 2) eine Firsthöhe von 184,80 m ü. NHN auf. Die Bebauungsplanänderung zielt auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 188,00 m ü. NHN ab, eine exemplarische Satteldachbebauung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan kann hier Firsthöhen von rd. 192,50 m ü. NHN erreichen und damit deutlich höher ausfallen. In Verbindung mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Flachdächern (siehe unten Kap. 7.5) und der unveränderten Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf I kann im Vergleich zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan eine Reduzierung der maximal möglichen Höhenentwicklung der künftigen Bebauung und damit eine verträgliche Höhenentwicklung im städtebaulichen Kontext erreicht werden.

Als **Bauweise** ist für den Änderungsbereich im rechtskräftigen Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel der aufgelockerten Bebauungsstruktur („Waldpark-Charakter“), sodass keine Änderung zur zulässigen Bauweise geplant ist.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Im Änderungsbereich sind bislang vier Baufenster festgesetzt. Entgegen dieser bisherigen Festsetzung sieht die beantragte Vorhabenplanung die Festsetzung einer größeren, zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche vor, um den geplanten L-förmigen Baukörper zu ermöglichen.

Da die in dem Plangebiet insgesamt festgesetzten Baufenster jeweils in Abhängigkeit zu dem heterogen ausgeprägten baulichen Bestand in ihrer Größe variieren und im Umfeld weitere Baukörper mit ebenfalls großen Grundflächen vorhanden sind, steht die geplante Änderung nicht im Konflikt mit der Eigenart der städtebaulichen Umgebung.

Gegenstand des Antrages auf Änderung des Bebauungsplanes war ein L-förmiges Baufenster mit Schenkellängen von 25 m an der nördlichen und östlichen Seite. Dieses Baufenster war in der nordöstlichen Ecke des Änderungsbereiches geplant, um möglichst zusammenhängende Freizeiteile zu erzeugen. In Folge der städtebaulichen Abwägung der von der Öffentlichkeit vorgetragenen Belange im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde der geplante Baukörper nach Westen verschoben, da hierdurch die Beeinträchtigungen des östlichen Nachbargrundstückes reduziert werden können, die aufgrund der Hanglage des Grundstückes (Gefälle von Westen nach Osten) verstärkt auf das östliche Nachbargrundstück wirken. Zudem soll in die-

sem Zusammenhang das Baufenster von der beantragten Tiefe von 25 m auf 22 m reduziert werden. Der künftige Baukörper rückt damit vom östlich gelegenen Nachbargrundstück ab und wird an der östlichen Gebäudeseite um 3 m Gebäudelänge reduziert. Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier eine Länge von 15 m fest. Die „Wandlänge“ wird somit um 7 m länger im Vergleich zu den bislang rechtskräftigen Festsetzungen, gleichzeitig aber im Vergleich zu den bisherigen Baugrenzen um über 4 m abgerückt. Die Abstände zur östlichen Nachbargrenze betragen zwischen 10,30 m im Norden und 14,30 m im Süden und zum Nachbargebäude Amselhöhe 2 über 16,50 m.

Die Belichtung, Belüftung und Besonnung des Nachbargrundstückes kann damit sichergestellt werden. Dies wurde in einer Verschattungssimulation geprüft. Die Verschattungssimulation zeigt, dass nicht mit einer Beeinträchtigung der Belichtung bzw. mit einer Verschattung durch das Bauvorhaben zu rechnen ist. Die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer einer Wohnung (gemäß DIN 5034-1) wird ohne weiteres sicherzustellen sein. Schattenwurfsimulationen wurden für das beantragte Vorhaben für den 21. März (Tag- und Nachtgleiche) und den 21. Dezember (Sonnentiefststand) eines Jahres erstellt. Nach DIN 5034-1 gilt zur Tag- und Nachtgleiche eine Mindestbesonnungsdauer von 4 Stunden und für die Wintermonate von 1 Stunde als ausreichende Besonnung. Eine Wohnung gilt als „gut besonnt“, wenn Wohn- und Kinderzimmer am 21. Dezember 2 Stunden besonnt werden. Den Verschattungssimulationen ist zu entnehmen, dass diese Werte auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung problemlos erreicht werden. Die Verschattungssimulationen für den 21. März und den 21. Dezember sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

7.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Verkehrsflächen sind von der Änderungsplanung nicht betroffen. Eine Fahrerschließung kann gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan von Norden über die Straße Unter der Jugendherberge als auch von Süden über die Amselhöhe erfolgen.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen

Das östlich gelegene Nachbargrundstück (Flurstück 128) ist aufgrund der Hanglage niedriger gelegen als der Änderungsbereich. Aus diesem Grund soll ein sensibler Umgang mit dem zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Grenze zu diesem Flurstück gelegenen Teilbereich erfolgen und darin jegliche Art von Nebenanlagen unzulässig sein.

Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen soll ebenfalls für Teile des Baugrundstückes einschränkend geregelt werden. Aufgrund der Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und vor dem Hintergrund des beantragten Vorhabens, dass die Errichtung von Garagen ausschließlich innerhalb des Gebäudes vorsieht, erfolgt die Festsetzung, dass überdachte Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen. Nicht überdachte Stellplätze sollen zudem auch entlang der Straßenbegrenzungslinie der Straße Unter der Jugendherberge, also an der Nordseite des Änderungsbereiches errichtet werden können. Für diese Zulässigkeit wird der Bereich zwischen der nördlichen / nordöstlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie die seitliche Erweiterung dieser Fläche bis an die Grenzen zu den Flurstücken 128 und 169 definiert. Über diese Festsetzung kann gewährleistet werden, dass auf dem Baugrundstück ausreichend notwendige Stellplätze, aber auch Besucherstellplätze bereitgestellt werden können, sodass der ruhende Verkehr keine Auswirkungen auf die beiden angrenzenden Straßen i.S. eines Parkdrucks auslöst.

7.5 Grünordnung / Anpflanzungen auf privater Grundstücksfläche

Gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB sollen zur freiraumplanerischen Gestaltung Anpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen verbindlich vorgegeben werden. In Abhängigkeit zur Baugrundstücksgröße ist die Festsetzung geplant, dass Baumpflanzungen vorzunehmen sind. Je 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. In die textlichen Festsetzungen werden Pflanzenlisten (Vorschlag) unter Angabe der zu verwendenden Pflanzqualität aufgenommen.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen. Diese wurden einerseits auf die Relevanz für den Teilbereich und jetzigen Änderungsbereich und andererseits vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung auf Aktualität geprüft.

Für den Änderungsbereich sollen baugestalterische Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen berücksichtigt werden.

Als **Dachform** soll für Hauptbaukörper künftig ausschließlich das Flachdach zulässig sein. Nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan waren neben Flachdächern auch Walm- und Satteldächer zulässig. Flachdächer haben an dieser Stelle allerdings den Vorteil, dass sie i.d.R. bei gleicher Geschossigkeit eine geringere Höhe erreichen als Gebäude mit geneigten Dächern. Angesichts der Topografie des Änderungsbereiches und seines Umfeldes erreicht diese Regelung eine städtebauliche Relevanz, um die Verbauung von Ausblicken / Sichtbeziehungen zu begrenzen.

Die Regelungen zur **Fassadengestaltung** werden unverändert aus den bisherigen Festsetzungen übernommen. Diese zielen auf eine einheitliche Materialwahl bei Hauptbaukörpern ab und untersagen zudem die Verwendung von massiven Rundhölzern / Blockbohlen als sichtbares Fassadenelement. Ein Regelungserfordernis zur Änderung dieser Festsetzung besteht nicht.

Der Bebauungsplan enthält zudem bereits Regelungen zur möglichst einheitlichen Höhenentwicklung von **Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen**, von der nur aufgrund vorhandener Geländesprünge abgewichen werden kann. Diese Festsetzung enthält einen Widerspruch in sich und soll daher zur Satzungsfassung der Bebauungsplanänderung gestrichen werden. Da die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Rahmen der Bebauungsplanänderung ohnehin sehr restriktiv behandelt wird, hat die Streichung dieser Festsetzung keine negativen Auswirkungen auf die baugestalterische Wirkung.

8 Ver- und Entsorgung

Die Planänderung löst keine veränderten Ansprüche an die Ver- und Entsorgung aus. Der Änderungsbereich kann über die Verlegung erforderlicher Hausanschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Der Änderungsbereich ist in der Generalentwässerungsplanung bereits mit den bislang festgesetzten vier Baufenstern berücksichtigt. Für die abwassertechnische Erschließung des Änderungsgebietes bestehen alternative Anschlussmöglichkeiten. Die favorisierte Variante sieht eine Abführung des Regen- und Schmutzwassers über das westlich benachbarte Flurstück 168 (Unter der Jugendherberge Nr. 4) vor. Hierfür erforderliche Grunddienstbarkeiten werden von dem Vorhabenträger mit dem Eigentümer des Flurstückes abgestimmt. Unabhängig von dieser Möglichkeit kann die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers nach Norden über die Straße Unter der Jugendherberge, nach Osten in Richtung der Straße Obere Schanze sowie nach Süden zum Amselweg erfolgen. Die konkrete Entwässerungsplanung ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens unter Beachtung eigentumsrechtlicher Regelungen zu erbringen. Ein Überflutungsnachweis zur schadlosen Ableitung von Oberflächen- und Niederschlagswasser ist dabei zu erbringen.

Die Müllabfuhr fährt die Straße „Amselhöhe“ nicht an. Die Abfallgefäße müssen entweder an der Straße „Amselweg“ oder an der Straße „Unter der Jugendherberge“ zur Abholung bereitgestellt werden.

9 Belange des Immissionsschutzes

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Einwirkungsbereich relevanter Emissionsorte. Vom Änderungsgebiet selbst gehen bei ordnungsgemäßer Nutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund der unveränderten Festsetzung eines reinen Wohngebietes keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen aus. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich folglich kein Regelungserfordernis aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes.

10 Altablagerungen und Bodenschutz

10.1 Kampfmittel

Zur Beurteilung einer möglichen Kampfmittelbelastung des Plangebietes wurde von der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Mit Schreiben vom 17.10.2018 teilt die Bezirksregierung mit, dass nach Betrachtung der Luftbilder keine erkennbaren Belastungen vorliegen. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Daher wird dem Bebauungsplan ein textlicher Hinweis auf das Vorgehen im Falle außergewöhnlich verärbten Erdaushubs oder eines Fundes verdächtiger Gegenstände im Rahmen der Durchführung der Bauvorhaben beigefügt.

10.2 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Flächen, die als Bodenbelastung zu kennzeichnen sind. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

10.3 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung wird auf das für Wohngebiete übliche Maß beschränkt und damit im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erhöht (vor und nach der Bebauungsplanänderung: GRZ = 0,4). Zudem wird die Festsetzung beibehalten, dass eine Überschreitung der GRZ für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen etc.) nicht zulässig ist. Die Planung schafft kein Planungsrecht auf einer Freifläche gänzlich neu, sondern trägt zur baulichen Umsetzung vorhandener Baurechte innerhalb des Siedlungszusammenhanges bei und ist daher vor dem Hintergrund des Planungszieles der Begrenzung der Bodenversiegelung zu unterstützen.

10.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Bei den im Plangebiet anstehenden Böden handelt es sich nach Auskunft des Geologischen Dienstes NRW um tiefgründige Sand- und Schuttböden, die bei hoher Funktionserfüllung ein hohes Biotopentwicklungspotenzial auf Extremstandorten aufweisen. Für die im Änderungsbereich gelegenen Flächen besteht bereits heute Baurecht für die Errichtung von bis zu vier Wohngebäuden. Die in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes führt im Wesentlichen lediglich zu einer Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen. Insgesamt soll die geplante zusammenhängende Grundfläche vom Umfang geringer ausfallen als die heute im Bebauungsplan „18-06 Amselweg“ festgesetzten vier Baufenster (bislang rd. 810 m² überbaubare Grundstücksflächen, geplant sind rd. 515 m²).

10.5 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

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

10.6 Baugrundeigenschaften

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes NRW stehen im Bereich des Änderungsgebietes Mergel- und Dolomitstein sowie Anhydrit und Gips an. Der Geologische Dienst NRW empfiehlt eine objektbezogene Baugrunduntersuchung. Da damit theoretisch das Trag- und Setzungsverhalten des Baugrundes negativ beeinflusst werden kann, wird der Bebauungsplanänderung ein Hinweis beigefügt, der die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen empfiehlt. Diese Untersuchungen können im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ohnehin für den Hochbau beizubringenden Baugrunduntersuchungen erfolgen. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen die im Plangebiet anstehenden Böden der geplanten Bebauung nicht grundsätzlich entgegen.

11 Umweltbelange

11.1 Umweltprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt (siehe Kap. 2). Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Der Änderungsbereich ist eine Siedlungsbrache ohne Erholungsfunktion für den Menschen. Baurechte bestehen bereits für die Errichtung von vier Einzelhäusern.	Eine wohnbauliche Entwicklung ist bereits Planungsziel für den Änderungsbereich gewesen. Umweltrelevante Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich nicht, da die wesentlichen Zulässigkeitsparameter (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) unverändert bleiben. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Pflanzen und Tiere	Nennenswerte Vegetationsstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Der Änderungsbereich weist zudem keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf und hat keine wesentliche Funktion für planungsrelevante Tierarten.	Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) kann unter Anwendung der in Kap. 11.3 genannten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Siehe auch Hinweis „Artenschutz“ auf dem Plandokument. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	Die Planung berührt keinen Natur- und Landschaftsraum. <i>Keine erheblich Beeinträchtigung</i>
Fläche und Boden	Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK 50) stehen im Plangebiet tiefgründige Sand- und Schuttböden an, die bei hoher Funktionserfüllung ein hohes Biopotentialentwicklungspotenzial auf Extremstandorten aufweisen.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird keine Erhöhung der Bodenversiegelung ermöglicht, da die Grundflächenzahl von 0,4 unverändert ohne Überschreitungsmöglichkeit beibehalten werden soll. Die Änderung des Bebauungsplanes führt im Wesentlichen lediglich zu einer Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen. Insgesamt soll die geplante zusammenhängende Grundfläche vom Umfang geringer ausfallen als die heute im Bebauungsplan „18-06 Amselweg“ festgesetzten vier Baufenster (bislang rd. 810 m² überbaubare Grundstücksflächen, geplant sind rd. 515 m²). <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Luft / Klima	Die Fläche liegt im Innenbereich und bildet ein Stadtrandklimatop. Aufgrund der landschaftsräumlichen Einbindung mit großen zusammenhängenden Freiflächen westlich der Wohnsiedlung bestehen grundsätzlich gute stadtklimatische Bedingungen.	Aufgrund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches ist nicht davon auszugehen, dass die Planung zu klimatischen / mikroklimatischen Veränderungen führt. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.	Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmalen keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

11.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Auf der Grundlage des § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung etwaiger Eingriffsfolgen.

11.3 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) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen. Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation als extensiv gepflegte Wiese genutzt. Baulicher Bestand ist nicht vorhanden. Daher sind die planungsrelevanten Arten des Lebensraumtyps „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 3 im Messtischblatt 4019) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensräumen 11 Fledermausarten, 18 Vogelarten sowie die Amphibienart Kammmolch potenziell vorkommen. Ein Vorkommen des Kammmolches kann hingegen für den Änderungsbereich ausgeschlossen werden, da aufgrund fehlender Gewässer keine Habitategnung vorliegt.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat ergeben, dass die nächstgelegenen Fundorte planungsrelevanter Arten in einer Entfernung von rd. 150 m südöstlich kartiert wurden. Der Fund des Siebenschläfers auf einem dortigen Dachboden ist für das geplante Vorhaben jedoch ohne Relevanz.

Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommt.

Sollte eine Baufeldfreimachung jedoch außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahmen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führen, ist ebenfalls nicht absehbar. Die Gebietsprägung lässt auf einen hohen anthropogenen Störgrad schließen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und eine bauliche Nachverdichtung nicht zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führt.

Ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis ergänzt, dass in Baugenehmigungen Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen sind:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzung für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

12 Belange des Denkmalschutzes

Nach Auskunft der LWL-Archäologie für Westfalen betrifft die Planung aufgrund der Nähe zu den archäologischen Fundplätzen mit der Kennung 4019,0108 und 4109,0122 jedoch ein vermutetes Bodendenkmal. Daher ist eine archäologische Prospektion vor jeglichen Erdarbeiten lich.-Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus können bei Erdarbeiten bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen. Daher wird in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Objekte. Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich zwei Baudenkmäler (Obere Schanze Nr. 8 und 10), die hinsichtlich des Umgebungsschutzes geprüft worden sind. Die Bebauungsplanänderung hat keine negativen Auswirkungen auf die Baudenkmäler.

13 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	3.060 m ²	100 %
Reines Wohngebiet	3.060 m ²	100 %

14 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind nicht erforderlich. Der Antragsteller verfügt über die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Flurstücke.

Stadt Detmold,
Fachbereich Stadtentwicklung
mit
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Detmold, im September 2019

Anlage: Schattenwurfsimulation

21. Dezember - 10 Uhr



21. Dezember - 12 Uhr



21. Dezember - 14 Uhr



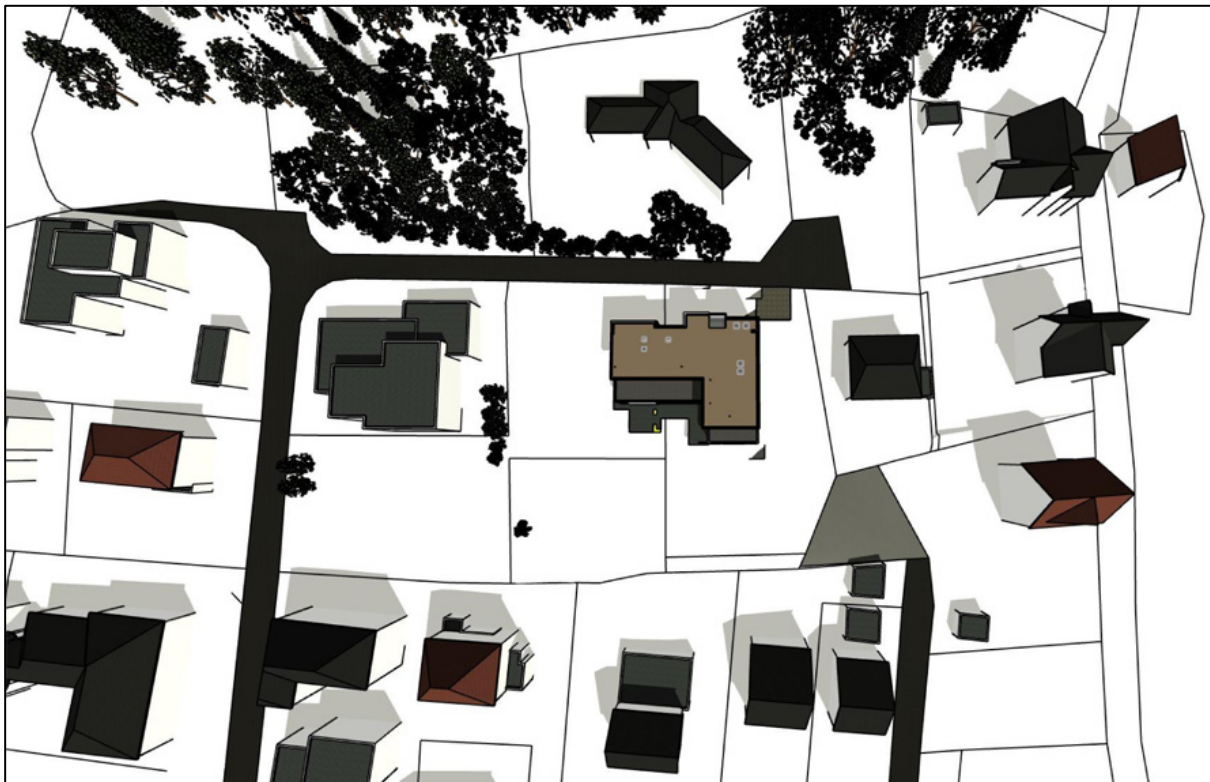
21. Dezember - 16 Uhr



21. März - 10 Uhr



21. März - 12 Uhr



21. März - 14 Uhr



21. März - 16 Uhr

