

Begründung zum B-Plan 18-06 Amselweg“, Neuaufstellung

Ortsteile: Hiddesen und Detmold Süd

Plangebiet: zwischen Jugendherberge, Obere Schanze, Untere Schanze, Friedrich-Ebert-Straße und Dehlenkamp

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

im Norden durch das Grundstück der Jugendherberge mit Spielplatz und der Plangebietsgrenze des angrenzenden B-Plans 18-05 „Am Weinberg“,
im Süden durch die Friedrich-Ebert-Straße,
im Osten durch das Waldgebiet Untere und Obere Schanze mit Berlebeckeaeue
und im Westen durch die Freiflächen des Magdebruch und die Tennisplatzanlage in Hiddesen.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Vorentwurfsplan selbst durch die Darstellung der Plangebietsgrenze gemäß Planzeichenverordnung ablesbar.

Die Umweltbelange werden im Rahmen des Bauleitverfahren in Form einer allgemeinen Vorprüfung gemäß § 2a BauGB abgearbeitet und fließen unter Punkt 11 der textlichen Erläuterungen in das Bauleitplanverfahren ein.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom:	10.11.1999
Rechtskraft des Erlasses einer Veränderungssperre (VÄ)	26.07.2000
Verlängerung der VÄ um 1 Jahr mit Rechtskraft bis zum	25.07.2003
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom:	14.10.2002 – 15.11.2002
Bürgerversammlung am:	30.10.2002
Entwurfsbeschluss	11.12.2002
Entwurfsoffenlegung	06.01.2003 – 07.02.2003

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist das Plangebiet als „Wohnsiedlungsbereich“ (ASB) aus. Im neuen Gebietsentwicklungsplan-Entwurf sind Bereiche an der nördlichen Plangebietsgrenze östlich der Jugendherberge und an der östlichen Plangebietsgrenze an der Straße „Untere Schanze“ als „Waldbereiche“ sowie im südlichen Plangebiet in

der Verlängerung des „Lindenweg“ als „Allgemeine Freiraum- und Erholungsbereiche“ dargestellt.

Das Landesplanerische Einverständnis der Bezirksregierung Detmold gem. § 20 Landesplanungsgesetz zur parallelen FNP-Änderung Nr. 157 „Schanze“ wird noch eingeholt.

4 Flächennutzungsplan / Landschaftsschutz

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 22,2 ha große Plangebiet überwiegend „Wohnbauflächen“ dar. Ausnahmen sind die Darstellungen „Flächen für die Land- und/oder Forstwirtschaft“ nördlich des Lindenweges, „Landschaftspflegebereich“ an der östlichen Plangeietsgrenze im Bereich der „Unteren Schanze“ sowie „Flächen für die Land- bzw. Forstwirtschaft“ zwischen „Dehlenkamp“ und „Friedenstal“.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Von daher sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen, zu ändern.

Die Anpassung ist teilweise schon im neuen FNP-Entwurf enthalten. Hier sind im nördlichen Planänderungsgebiet „Wohnbauflächen“ zugunsten von „Wald“ zurückgenommen worden. Diese Änderungen gehen jedoch nicht weit genug, so dass weitere Flächen im Bereich der Straße „Unter der Jugendherberge“ neu als „Wald“ dargestellt werden müssen. Ebenso gab es zum FNP-Entwurf die Anregung den „Landschaftspflegebereich“ an der Straße „Untere Schanze“ als „Wald“ neu darzustellen.

Aus diesem Grund werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen geändert (FNP-Änderung Nr. 157 „Schanze“).

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die angrenzenden Darstellungen:

Im Norden „Flächen für die Landwirtschaft“, „Wohnbauflächen“ und „Jugendherberge“,
im Süden „Flächen für die Landwirtschaft“,
im Osten „Wasserrückhaltebecken“, „Landschaftspflegebereiche“ und „Flächen für die Forst- und Landwirtschaft“,
und im Westen „Flächen für die Land- und/oder Forstwirtschaft“.

Die Abgrenzung der FNP-Änderung Nr. 157 „Schanze“ ist damit identisch mit der Abgrenzung des B-Planes 18-06 „Amselweg“.

Landschaftsschutzgebiet

Teile des Plangebietes liegen innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes, welches u.a. die „Inselwiese“ und die „Berlebecke“ umfasst.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft im Plangebiet von der Friedrich-Ebert-Straße aus entlang der Straße Dehlenkamp, weiter Richtung Norden ca. 150 m zwischen Parkweg und Amselweg und anschließend nach Osten zur Unteren Schanze. Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet befindet sich westlich des Plangebietes zwischen der Bebauung auf der Schanze, der Ortslage Hiddesen und Detmold-Süd.

Das sich innerhalb des Plangebietes befindliche Landschaftsschutzgebiet umfasst auch bebaute Bereiche und ist in seiner äußeren Abgrenzung nicht nachvollziehbar. Auch im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes wurde bereits angeregt, die Abgrenzungen der Landschaftsschutzgebiete und deren Überschneidun-

gen mit vorhandener Bebauung zu prüfen und eine Änderung der Grenzen der Landschaftsschutzgebiete zu veranlassen.

Parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird daher die Veränderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und damit die Entlassung des Teilbereiches westlich des Friedenstals bzw. der Unteren Schanze aus dem Landschaftsschutz beantragt. Es ist damit beabsichtigt die neue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes außerhalb des Bebauungsplanbereiches verlaufen zu lassen.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan 18-06 „Amselweg“ aus dem Jahre 1961 soll neu aufgestellt werden, da er in seinen Kernaussagen veraltet ist und den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen nicht adäquat Rechnung tragen kann.

Die vorhandene Baustruktur des Plangebietes ist weitgehend geprägt durch eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit großzügiger Durchgrünung. Um dieses bauliche Erscheinungsbild zu erhalten ist beabsichtigt, die im B-Plan getroffenen Festsetzungen, insbesondere hier die sehr weiträumig bemessenen überbaubaren Flächen, auf ein gebietsadäquates Maß zu reduzieren.

Zur Sicherung des Planungszieles wird gleichzeitig der Geltungsbereich bis an die Friedrich-Ebert-Straße erweitert, da auch dieses Gebiet eine vergleichbare Gestaltungsstruktur aufweist.

Ein weiteres Ziel ist die bauleitplanerische Berücksichtigung der grünplanerischen Qualitäten des Gebietes. Die hier vorhandenen ökologischen Potenziale des Lebens- und Naturraumes sind daher nachhaltig zu sichern. Aus diesem Grund ist die Rücknahme von Bauflächen auf das im Quartier z. Zt. bestimmende Maß ein wichtiger planerischer Beitrag angesichts der wachsenden Bedeutung umweltschützender Belange. Diese sind heute gleichrangig neben den städtebaulichen im Bauleitplanverfahren zu bearbeiten.

Aufgrund der bisherigen baulichen Entwicklung und der heute stärkeren Bewertung der Belange von Natur und Landschaft (Waldflächen) ergibt sich für dieses Plangebiet ein komplexer planerischer Handlungsbedarf, der die Neuaufstellung des B-Planes mit Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich macht. Der alte rechtskräftige B-Plan kann keine strukturschädigenden baulichen und ökologischen Fehlentwicklungen ausschließen und begründet daher eine kritische Überprüfung mit seinen umfangreichen veralteten baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten.

Planungsrechtliche Zielsetzungen:

- Erhaltung der Bau- und Freiflächenstruktur (Waldpark-Charakter) mit Sicherung der großzügigen Durchgrünung und der aufgelockerten ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung mit Ausweisung von gebietstypischen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten,
- Ausweisung von neuen Bauflächen auf den weniger wertvollen ökologischen Freiflächen im Plangebiet,
- nachhaltige Sicherung der vorhandenen ökologischen Potenziale des Lebens- und Naturraumes mit Erhaltung und dauerhafter Sicherung der größeren

zusammenhängenden Waldbereiche aufgrund ihrer vielfältigen ökologischen Funktionen und ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt als Ganzes;
hier: Zurücknahme von überbaubaren Flächen innerhalb der Waldbereiche neben der Bestandsicherung mit angemessenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der bereits realisierten Bebauung,

- Schutz des einheitlichen Charakters eines stadtrandprägenden Gesamtareals von hohem städtebaulichen und ökologischen Wert,
- Erhaltung und Sicherung des namenlosen Gewässers Nr. 105 mit Auenbereich,
- Erhaltung und Sicherung der wertvollen Grünstrukturen im Nordwesten des Plangebietes auf dem Flurstück 91.

6 Situationsbeschreibung

Planbereich

Das Plangebiet befindet sich in den Ortsteilen Hiddesen und Detmold Süd des Stadtgebietes. Die Plangebietsgröße beträgt mit der Erweiterung des Geltungsbereiches ca. 22,3 ha.

Es wird im Süden durch die Friedrich-Ebert-Straße, die als Landesstraße L 938 klassifiziert ist und im Osten durch die Straßen Friedenstal und Untere Schanze begrenzt. Im Norden und Westen grenzen Freiflächen an, die überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.

Das Plangebiet liegt am Nordhang des Teutoburger Waldes mit Nord- / Südgefälle. Im Westen und Osten grenzt es in Bezug auf seine Ortsrandlage an die freie Landschaft an. Von dort führen wiederum Grünbereiche (Wald / Wasseraue) in das Plangebiet. Im Osten liegt die Berlebeckeaue mit den Inselwiesen.

Der Planbereich ist in Teilen bereits bebaut. Darüber verfügt er gleichwohl nach wie vor über große Frei- und Waldflächenanteile. In Bezug auf die Biotopempfindlichkeit sind die Freiflächen unterschiedlichen Biotopgruppen mit verschiedenen Biotopwerten zuzuordnen. Hierzu zählt der Wald als hochwertige Biotopfläche. Alle weiteren Flächen sind im Rahmen des Verfahrens sensibel zu überprüfen, in welchem Umfang eine bauliche Ausnutzung gebietsverträglich ist und wie hoch im Einzelnen die ökologischen Qualitäten zu beurteilen sind.

Die natürliche Ausformung der Geländeoberfläche prägt das Plangebiet. Das Hanggelände ist topografisch sehr bewegt. Das Geländeniveau an der höchsten Stelle an der Straße „Unter der Jugendherberge“ liegt bei ca. 184,80m ü. N. N. und fällt auf das niedrigste Niveau auf der Friedrich-Ebert-Straße auf ca. 149,15m ü. N. N. ab. Durch die morphologisch bedingten Verwerfungen ist der Geländeabfall nicht linear. Die Asymmetrien des Geländes erfordern einen sehr hohen planerischen und vermessungstechnischen Aufwand. Die natürliche Plastik der vorhandenen Geländeform ist eine Gestaltungselement des städtebaulichen Entwurfs.

Vorhandene Bebauung

Durch die vorhandene Bebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise entlang den Straßen ist das Plangebiet schon vorgeprägt. Im Planbereich befinden sich zahlreiche historische alte Gebäude (Villen der Zeit um 1900), die auf großzügig durchgrüntem Grundstücksflächen errichtet wurden und diesen Bereich und das Wohnumfeld mit einer

ganz besonderen städtebaulichen Qualität prägen. Insgesamt befinden sich vier Denkmäler (Friedrich-Ebert-Straße 5, Obere Schanze 8, Lindenweg 4 und 6) und sechs als denkmalwert eingestufte Häuser (Lindenweg 1, Dehlenkamp 1, Friedenstal 8, Obere Schanze 10, Untere Schanze 7 und 13) im Plangebiet. Es finden sich aber auch viele Beispiele gehobener Wohnhausarchitektur verschiedener Stilrichtungen des 20. Jahrhunderts.

Die Art der baulichen Nutzung ist ausschließlich Wohnnutzung. Gewerbliche Nutzungen und andere Nutzungen wie z. B. Gemeinbedarfnutzungen finden sich nicht im Planbereich.

Denkmalschutz

Allen Gebäuden kommt eine hohe ortsteilprägende Bedeutung zu. Die neue Bebauung hat diese Wertigkeit zu schätzen. Eine qualitätsvolle architektonische und städtebauliche Neubebauung ist für dieses reizvolle Quartier mit Wald-/Parkcharakter anzustreben.

Zur landschaftlichen Situation:

Zu beiden Seiten der südlichen Stadteinfahrt, die durch das teilweise unverbaute Tal der Berlebecke mit der Inselwiese verläuft, entstanden im ausgehenden 19. Jahrhundert die Villenkolonien Friedrichshöhe und Schanze am Hang des Büchenberges und des Weinberges. Diese Villenkolonien belegen die Entwicklung der Residenzstadt Detmold zum bevorzugten Wohnort großbürgerlicher Kreise vor den Toren der Stadt.

Zur historischen Bebauung:

Die oft großzügigen Anwesen prägen auch heute noch Teilbereiche des Bebauungsplanbereiches, insbesondere den Ost- und Südhang des Weinbergs und wirken in die Tallandschaft hinein. Es sind Villen bzw. Landhäuser, die um 1880 bis 1910 in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit hohem Kellersockel, Sattel- und Krüppelwalmdächern gebaut wurden. An den meist in Bruchstein errichteten Gebäuden finden sich putz- und steinsichtige Fassaden. Die Hauptansichtsseiten sind vielschichtig durch Loggien, Türme, Erker, Terrassen und ähnliche Elemente gegliedert. Viele Loggien als Holzkonstruktion sind noch erhalten. Die stark plastische Gestaltung dieser freigestellten Gebäude zieht sich meist über mehrere Gebäudeseiten und -ecken, sodass sich höchstens eine Seite als Rückseite bezeichnen läßt. Ebenso abwechslungsreich sind die Dachlandschaften gegliedert. Die Zierelemente sind typisch für die Architektur der Jahrhundertwende als Zitate verschiedener Stilepochen (Historismus bis hin zum Jugendstil).

Baudenkmäler:

Im Bebauungsplanbereich sind 4 Gebäude als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Detmold eingetragen, 6 weitere Gebäude sind im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Detmold aufgelistet (erstellt durch das Westfälische Amt für Denkmalpflege) und sind im Einzelnen sorgfältig auf ihre Denkmaleigenschaft zu prüfen. Die 10 Einzelanlagen werden als Denkmäler bzw. als denkmalwerte Gebäude nachrichtlich im B-Plan dargestellt, da sie auch für die städtebauliche und denkmalrechtliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig sind.

Denkmalpflegerische Ziele:

Die denkmalgeschützten Gebäude (Villen) und andere bauliche Anlagen (Einfriedigungen, Gartenelemente, Pavillon u. ä.) sind im Regelfall für große parkähnliche Grundstücke mit Gärten entworfen und erbaut worden. Auch wenn keiner der Gärten den Anspruch eines Gartendenkmals erfüllt, soll bei der Planung die historisch vorgegebene Großzügigkeit der Gartengrundstücke beibehalten werden. Die Baudenkmäler sollen nach dem gesetzlichen Erhaltungsgrundsatz mit engen

Baugrenzen umfahren werden. Das schließt im begründeten Einzelfall eine notwendige Erweiterung (z.B. Außenfahrstuhl, Veranden, Wintergärten, Terrassen) über Befreiungen nicht aus.

7 Belange des Städtebaus

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

Belange des Städtebaus

Unter Beachtung der besonderen topographischen Lage und der denkmal - sowie landschaftsgeschützten Umgebung des Plangebiets soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- (a) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- (b) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- (c) die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- (d) die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- (e) die Eigentumsbildung

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 WR – Reines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes ist gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ in offener Bauweise festgesetzt. Diese Art der Nutzung entspricht dem Charakter der zum größten Teil vorhandenen Bebauung im Plangebiet. Im Rahmen der stadtplanerischen Zielsetzung sichert der B-Plan die bereits realisierte Bebauung des Quartiers mit seinem Wohnpark-Charakter. Die gemäß Absatz 3 zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Festsetzungen des WR im alten B-Plan 18-06 werden somit übernommen und auf das südliche Erweiterungsgebiet übertragen.

7.1.2 WA – Allgemeines Wohngebiet

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße setzt der B-Plan „Allgemeines Wohngebiet“ in offener Bauweise gemäß § 4 BauNVO fest. Diese Art der Nutzung entspricht dem Charakter der benachbarten Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße. Die gemäß Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von 0,4 wird gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ausgeschlossen um die gebietstypische großzügige Durchgrünung

auf den einzelnen Grundstücksflächen zu sichern und den Grad der Bodenversiegelung zu minimieren.

Die Geschossflächenzahl wird bei zweigeschossiger Bauweise mit 0,8 und bei zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit 1,0 festgesetzt. Diese Ausnutzung ist gebietstypisch und verträglich mit den Baulückenschließungen.

Durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Grundsätzlich orientierten sich die Festsetzungen der Geschossigkeit an dem vorhandenen Baubestand in Plangebiet. Aus dem alten B-Plan 18-06 sind die Festsetzungen übernommen worden bis auf den westlichen Straßenzug der Oberen Schanze Nr. 2-10. Hier ist eine Anpassung an den vorhandenen historischen Baubestand erfolgt. Die Festsetzung der Geschossigkeit schließt in Abhängigkeit der jeweiligen zulässigen Dachneigungen eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachgeschosses bis zur rechnerischen Vollgeschossigkeit nach Landesbauordnung nicht aus. Das gilt im Besonderen für die Teilbereiche im Plangebiet mit I-geschossiger Zulässigkeit. Die Höhenentwicklung der geplanten Häuser fügt sich in die vorhandene Bebauung ein.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gebietstypisch wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Entlang des westlichen Amselweges wurden die Bauteppiche aus dem alten B-Plan übernommen. Im übrigen Plangebiet bestimmen einzelne Baufelder die überbaubaren Flächen. Diese variieren von der Größe aufgrund der unterschiedlich vorhandenen Grundstücksgrößen. Die Baufelder lassen bauliche Erweiterungen für den Altbestand in einer Tiefe von ungefähr 3 m bis 5 m zu. In ihrer Größe orientieren sie sich an einem Baufeld von ca. 15m x 20 m.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für eine Einbindung der Neubebauung in das überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägte Plangebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB beschränkt. Die Gebietstypik soll hierdurch erhalten werden, da mit der Beschränkung auf max. 3 WE im WA-Gebiet und max. 2 WE im WR-Gebiet die Bebauung der noch freien Bauflächen mit Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen wird. Die Anzahl der vereinzelt vorhandenen Baukörper im Plangebiet mit mehr als 2 – 3 WE soll ferner nicht durch weitere Anbauten erhöht werden können. Die Festsetzung ermöglicht für Erweiterungsbauten im Bestand der Einfamilienhäuser die Schaffung einer zweiten Wohneinheit (z.B. Einliegerwohnung für die Eltern/Kinder), die städtebaulich verträglich mit der Gebietstypik ist.

7.5 Nichtüberbaubare Flächen

7.5.1 Wald

Bei den als Wald festgesetzten Flächen handelt es sich um vorhandenen Waldbestand. Dieser ist mit dieser Festsetzung besonders zu schützen.

Große zusammenhängende Waldflächen prägen das Plangebiet. Es handelt sich im Plangebiet um Kalkbuchenwald und artenreicher Laubwald mit großer Bedeutung für das Landschaftsbild als prägendes Element. Für das konkrete Bauleitverfahren und die Zulässigkeit der zukünftigen Bauvorhaben sind die Belange des Waldes angemessen zu berücksichtigen. Die Waldflächen sind aufgrund ihrer vielfältigen ökologischen Funktionen und ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt als Ganzes zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Die Waldbereiche sind u.a. ein wichtiger Faktor zur Verringerung luftthygienischer und humanbioklimatischer Belastungen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung schließen im allgemeinen aus, dass Waldgebiete als Bauflächen oder als Flächen und Baugrundstücke für den Gemeinbedarf in Bauleitplänen dargestellt bzw. festgesetzt werden. Dieser Ausschluss wird mit der Bedeutung des Waldes für den Gemeinwohl, insbesondere für die Gesundheit der Bevölkerung, begründet. Die Neuaufstellung des B-Plans berücksichtigt erstmalig diesen wichtigen Belang durch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Waldflächen.

Dazu ist es aus planerischer Sicht notwendig, sämtliche gemäß dem rechtskräftigen alten B-Plan überbaubaren Flächen innerhalb dieser Waldbereiche zurück zu nehmen. Die Erhaltung des Waldes beinhaltet ein öffentliches Interesse, da der Wald hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist. Der Kalkbuchenwald wird von der höheren Forstbehörde als Erholungswald mit der höchsten Wertstufe I bewertet. Für die vorhandene Bebauung in diesen Bereichen sichert der neue B-Plan Bestandschutz mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Stadt Detmold beteiligte im Vorfeld des förmlichen B-Planverfahrens das Forstamt Lage als Fachbehörde. In diesem Vorverfahren wurde von der Fachbehörde die Waldeigenschaft gemäß § 2 Bundeswaldgesetz geprüft. Das Ergebnis der Prüfung der einzelnen Grundstücke innerhalb des Plangebietes ist die Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung der mit Forstpflanzen bestockten Grundstücke als Wald. Die vom Forstamt Lage definierten Waldflächen sind zeichnerisch im B-Plan festgesetzt.

Bei der Bauleitplanung soll in der Regel ein Sicherheitsabstand von 35 m zur Waldgrenze eingehalten werden. Grundsätzlich beeinträchtigen bauliche Anlagen, die zu dicht an den Wald heranreichen, stets die Funktion des Waldes und gefährden die Sicherheit von Menschen. Es besteht immer die latente Gefahr, dass Bäume umstürzen oder Waldbrände auf die Bebauung übergreifen. Hinzu kommt die Gefahr der Zerstörung von Versorgungsleitungen sowie die Problematik der Verschattung. Somit ist bei der Planung die Einhaltung des Sicherheitsabstandes von 35 m zu berücksichtigen, um einen Zielkonflikt „Walderhaltung / Ausweisung von Bauflächen in unmittelbarer Waldnähe“ nicht entstehen zu lassen.

Die Planung hier im Bestand ermöglicht aber eine bestandsorientierte Beurteilung hinsichtlich des Maßes und der Reduzierung des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes. Ferner ist der Sicherheitsabstand auch aufgrund des stark bewegten Geländes (Böschungen) auch situationsabhängig für die Neubebauung zu beurteilen. Eine mögliche Reduzierung des Sicherheitsabstandes ist in Abstimmung mit dem Forstamt grundsätzlich und beim Flurstück 9 im Speziellen vereinbart. Die Vorgaben des Forstamtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bezüglich des abweichenden Sicherheitsabstandes sind in dem B-Plan eingeflossen. Für die Baulückenschließung ist daher eine Reduzierung des Sicherheitsabstandes zulässig.

7.5.2 Öffentliche Grünfläche

Das Flurstück 527 ist im Grundeigentum der Stadt Detmold und ist als Grünfläche gestaltet. Entsprechend wird diese Nutzung planungsrechtlich gesichert.

7.6. Gestalterische Aussagen

Die gestalterischen Festsetzungen sollen dabei helfen, eine Einbindung der Gebäudekörper in die umgebenden Wohngebiete zu bewirken. Die gestalterischen Festsetzungen sichern eine qualitätsvolle architektonische und städtebauliche Bebauung in Anerkennung der Wertigkeit der historischen Bebauung. Der B-Plan trifft gestalterische Aussagen über Architekturgliederung, der zu verwendenden Materialien und Farbgestaltung, die Beschaffenheit von Abstellflächen und die Anordnung von Anpflanzungen.

Durch die festgesetzten Dachformen der Hauptgebäudekörper und der vorgegebenen Dachneigungen wird eine weitgehend, dem Umfeld angepasste, homogene Dachlandschaft unter Berücksichtigung des Altbestandes erreicht. Ergänzt werden diese Gestaltungsfestsetzungen durch Bestimmungen, dass aneinander gebaute Garagen/überdachte Stellplätze profil- und höhengleich zu gestalten sind.

Dachaufbauten sind bis zu einem Drittel der Trauflänge zulässig und müssen einen Abstand von 1,50 m zu den Giebelseiten bzw. Gebäudeabschlusswänden einhalten.

Für die Entwicklung eines ortsteilprägenden und –typischen homogenen Straßenrandes sind Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als Hecken (mit integrierten Maschendrahtzäunen o. ä.) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Alle diese Festsetzungen sind erforderlich, um den bestehenden, hochwertigen Gebietscharakter auch nach ergänzender Neubebauung zu erhalten. Die Wirkung hin zum Straßenraum (s. Beschränkung der Einfriedigungen) sind hierfür von besonderer Bedeutung.

7.7 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

Mit Rücksicht auf die besondere städtebauliche und naturräumliche Situation des Plangebietes sind Ausnahmen von der zulässigen Anordnung in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Mit dieser Ausnahmeregelung soll eine gestalterisch zufriedenstellende Alternativlösung in Einzelfällen erlaubt sein, um die natürliche Plastik der vorhandenen Geländeformen ohne große Erdbewegungen zu erhalten.

7.8 Nebenanlagen

Für die Erhaltung der großzügigen Bau- und Freiflächenstruktur (Waldpark-Charakter) ist die Zulässigkeit der Anlagen eingeschränkt worden. Im einsehbaren Bereich (Vorgarten) sind diese ganz ausgeschlossen worden.

Für die Versorgung der Gebiete u. a. mit zusätzlich z. B. notwendig werdenden Löschwasseranlagen ist eine Ausnahme eingeräumt worden.

7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der B-Plan setzt im nördlichen Planbereich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Allgemeinheit fest. Hierdurch wird die fußläufige Durchwegung im Plangebiet gesichert. An die vorhandenen Wanderwege im angrenzenden Landschaftsfreiraum soll planungsrechtlich eine Anbindungsmöglichkeit geschaffen werden. Die Durchquerung des nördlichen Plangebietes wird durch ein weiteres Gehrecht für eine fußläufige Verbindung der Straßen „Obere Schanze“ und „Unter der Jugendherberge“ planungsrechtlich vorbereitet.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Privatwege, die der Erschließung dienen. Die Erschließung der anliegenden Grundstücke wird mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger neben vorhandenen Grundbuchsicherungen auch planungsrechtlich gesichert.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Hauptverkehrsstraße „Friedrich-Ebert-Straße“ (L 938) und die Straßen „Friedenstal“ und „Untere Schanze“ im Osten.

Für die innere Erschließung des Plangebietes dienen die größtenteils vorhandenen Straßen- und Wegestrukturen „Lindenweg“, „Dehlenkamp“, „Parkweg“, „Amselweg“, „Unter der Jugendherberge“, „Obere Schanze“ und Teilabschnitte der „Unteren Schanze“. Die weitere öffentliche Erschließungsplanung baut auf das vorhandene innere Verkehrsnetz auf. Die Erschließungsflächen im Eigentum der öffentlichen Hand werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die im privaten Eigentum vorhandenen kurzen Sticherschließungen (Flurstück 321, Lindenweg Flurstück 90 und Teilabschnitt der Unteren Schanze Flurstück 371) bleiben private Verkehrsfläche.

Das innere Erschließungssystem wird mit weiteren kurzen privaten Stichwegen ergänzt. Alle privaten Erschließungen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger planungsrechtlich gesichert.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird peripher im Süden durch die Buslinien 703 und 792 an den Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte „Friedenstal“ und „Hünenweg“ liegen an der Friedrich-Ebert-Straße. Im Osten bindet der Haltepunkt „Obere Mühle“ mit den Buslinien 701, 703, 782 und 792 den Planbereich an den ÖPNV an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Linie 707 mit den Haltestellen „Bandelstraße“ und „Kiewningstraße“ peripher angefahren.

Die Linie 701 fährt im 15 Minutentakt, die Linie 703 fährt im 30 Minutentakt und die Linien 707, 782 und 792 fahren im 60 Minutentakt.

Unmittelbare Haltestellen befinden sich nicht im Plangebiet, so dass immer einige Minuten Fußweg zu den o. g. Haltepunkten des ÖPNV in Kauf zu nehmen sind. Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger wird in der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Durch die Planung wird kein erhöhtes zusätzliches Potential an Fahrgästen zu erwarten sein, die eine Linienänderung mit neuen Haltebuchten begründen würde.

8.3 Radfahrer und Fußgänger

Das Wegenetz für die Radfahrer und Fußgänger soll über die Nutzungsmöglichkeiten der öffentlichen Verkehrsflächen für die bessere Durchquerung des Gebietes und der Erreichbarkeit der unmittelbar angrenzenden Freibereiche gesichert und bei Bedarf erweitert werden können.

Hierfür wird im nördlichen Plangebiet eine Querverbindung von der Unteren Schanze bis zur Oberen Schanze durch einen öffentlichen Fußweg vorgesehen. Eine Anbindung nach Westen an den freien Landschaftsraum und nach Norden zur Jugendherberge hin, sichert ein Gehrecht (GR II) zugunsten der Allgemeinheit bis zur Straße Unter der Jugendherberge und weiter ein Geh- und Fahrrecht (GF I) zugunsten der Allgemeinheit in der Waldfläche.

Die fußläufige Anbindung des Amselweges an den Dehlenkamp und in den westlich liegenden freien Landschaftsraum wird aus dem alten B-Plan übernommen.

8.4 Ruhender Verkehr / Stellplätze

Die Straßenquerschnitte sollen so gering wie möglich bemessen werden, so dass Anlagen für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken selbst unterzubringen sind.

9. Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser / Gewässer

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann im Weiteren von den Hauptsammlern in der Friedrich-Ebert-Straße und entlang der Berlebecke aufgenommen und von dort zur Zentralkläranlage der Stadt Detmold transportiert werden. Die Kanäle sind ausreichend dimensioniert.

Die Anlage von bisher nicht notwendigen Löschwasserbehältern ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Versorgung mit Löschwasser ist und kann daher auch zukünftig planungsrechtlich sichergestellt werden.

9.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

9.3 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung durch die Stadt Detmold. Die Wendeanlagen sind ausreichend dimensioniert.

9.4 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrassen auf Nutzung und Bebauung

Für die im nördlichen Plangebiet verlaufende Erdgasleitung ist im B-Plan die Lage der Leitung gekennzeichnet und in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis bezüglich der erforderlichen Abstimmungspflicht mit dem Leitungsträger bei Maßnahmen innerhalb der Mindestabstände aufgenommen worden.

Innerhalb eines Schutzstreifens von 1,5 m (jeweils 0,75 m rechts und links der Leitung) dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden. Größere Bodenauf- und -abträge (>0,20 m) sind nicht zulässig. Der Schutzstreifen darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

9.5 Niederschlagswasser

Das Plangebiet verfügt über eine öffentliche Regenwasserkanalisation in den Straßen Unter der Jugendherberge, Obere Schanze, Amselweg und Dehlenkamp. Der Bau der im Generalentwässerungsplan „Kernstadt Detmold“ geplanten Regenwasserkanäle in den Straßen Friedenstal, südlicher Teilabschnitt Untere Schanze, Amselhöhe und Obere Schanze sind im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Detmold (zeitliche und finanzielle Durchführungskonzeption) von 1996 enthalten. Die voraussichtliche Durchführung des Neubaus dieser Regenwasseranlage ist für das Jahr 2008 im Abwasserbeseitigungskonzept terminiert. Die Kosten der Maßnahme mit der Maßnahmennummer 1.01.580 ist auf ein Kostenvolumen von insgesamt ca. 570.000 Euro geschätzt. Fehlende Erschließungsteilabschnitte können auf Initiative und auf Kosten von bauwilligen Grundstückseigentümern über Vorfinanzierungsmodelle eventuell vorzeitig realisiert werden.

9.6 Gewässer

Im Westen des Plangebietes verläuft im Bereich zwischen Lindenweg und Dehlenkamp in Nord-Süd-Richtung das namenlose Gewässer Nr. 105 in einem begrünten Siek. Das Gewässer und die Grünstrukturen werden von beeinträchtigenden Nutzungen freigehalten und dauerhaft gesichert.

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße verläuft in West-Ost-Richtung der Grüttebach in einer Verrohrung (DN 1000 mm) und weiter in einem Kastenprofil (1000 mm x 1300 mm) unter den Privatgrundstücken. Eine Offenlegung des Grüttebaches wird durch einen ca. 10 m breiten Geländewasserstreifen auf der Gewässertrasse planungsrechtlich vorbereitet.

An der Einmündung des Dehlenkamps treffen sich der Grüttebach und das Gewässer Nr. 105 und werden nach Süden unter der Friedrich-Ebert-Straße hindurchgeleitet, um in offener Führung weiter südöstlich in die Berlebecke zu münden. Auch für das namenlose Gewässer Nr. 105 wird in den offenen Gewässerbereichen ein

Gewässerstreifen mit ca. 5 m Breite auf jeder Seite bis zur Böschungsoberkante planungsrechtlich festgesetzt. Die Offenlegung des letzten verrohrten Teilstückes an der Friedrich-Ebert-Straße ist ebenfalls gesichert.

Die Berlebecke fließt in einer ausgeprägten Geländemulde jenseits der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Detmold-Kernstadt und wird von dichten Gehölzstrukturen und z. T. von Wald gesäumt.

10 Immissionsschutz

Die von der geplanten Nutzung (WR+WA) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus.

Auf die im Aufstellungsgebiet und im Umfeld geplanten als auch auf die bestehenden Nutzungen wirken nach der dieser Begründung zugrunde liegenden lärmtechnischen Beurteilung Lärmimmissionen ein. Diese werden zum einen durch den Kfz-Verkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße sowie Paderborner Straße und zum anderen durch die Tennisanlage des Tennis-Clubs „Grün-Weiß Hiddesen“ ausgelöst.

Straßenverkehrslärm

Die errechneten Immissionswerte für die vorhandene Bebauung und die geplante Erweiterungsmöglichkeit an der Friedrich-Ebert- Straße betragen:

Außenwohnflächen:

tags: = ≤ 60 dB(A)

Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss:

tags: = ≤ 64 dB(A)

nachts: = ≤ 56 dB(A)

Zur Beurteilung von Geräusch-Situationen von unbebauten Gebieten kommen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt1, zur Anwendung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch um ein vorbelastetes Gebiet mit vorhandener Bebauung, aus diesem Grund werden die Mischgebietswerte der 16. BImSchV als Zumutbarkeitsschwelle herangezogen. Bis hin zu diesen Mischgebietswerten ist die Belästigung noch zumutbar, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist.

Folgende Werte der 16. BImSchV sind für Wohngebiete bzw. Mischgebiete zugrunde gelegt worden:

WA/MI		
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	59/64 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	49/54 dB(A).

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. §1 (6) BauGB.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der "enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle" liegen.

Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrs-Geräusche definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete 72/62 dB(A). Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Auf eine Festsetzung von Nutzungen, die weniger schutzbedürftig sind (z. B. Mischgebiete), wurde bewusst verzichtet, um mögliche Nutzungen, die dort zulässig wären, die aber städtebaulich unerwünscht sind, grundsätzlich auszuschließen. Hierdurch soll vermieden werden, dass weitere Lärmquellen durch Gewerbenutzungen und Verkehr in das Gebiet gelangen.

Maßnahmen (passive)

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulicher Erwägungen

- Erhalt der Straßenrandbebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße
- keiner Ortsbildbeeinträchtigung durch Lärmschutzwälle oder -wände

sind gegenüber den Verkehrsgeräuschen nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern möglich. Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls der Wohnnutzung zuzuordnenden Gartenflächen liegen größtenteils auf den straßenabgewandten Seiten. Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum, z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen. Eine Lärmabschottung ist darüber hinaus durch Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und/oder einer 1,80 m hohen Mauer innerhalb der überbaubaren Fläche möglich.

Für Gebäudeseiten, die einer höheren Belastung als 59/49 dB(A) tags/nachts (= Wohngebietswerte der 16. BImSchV) ausgesetzt sind, wird passiver Schallschutz empfohlen.

Passiver Schallschutz wird bis hin zu Geräuschpegeln von 64/54 dB(A) tags/nachts (= Mischgebietswerte der 16. BImSchV) nur empfohlen. Bei höheren Pegeln als den letztgenannten wird Schallschutz festgesetzt.

Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Aufenthaltsräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

Sportlärm

Die Beurteilung der von Sportanlagen ausgehenden Geräusch-Immissionen erfolgt auf der Grundlage der „18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV“.

Danach werden die Immissions-Richtwerte der 18. BImSchV für reine bzw. allgemeine Wohngebiete am Rand der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung an fast allen Gebäuden eingehalten.

Lediglich an den Gebäuden Friedrich-Ebert-Straße 19b und 19c werden die Immissions-Richtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete während der Ruhezeiten überschritten. Die max. Überschreitung von 3,4 dB(A) ist an Sonn- und Feiertagen in der morgendlichen und mittäglichen Ruhezeit. Weil es sich bei diesen Gebäuden um vorhandene Wohngebäude handelt und gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB gewahrt sind, wenn die Immissions-Richtwerte der 18. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten werden, sind Maßnahmen nicht notwendig.

Das gesamte Lärmschutzgutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Plangebiet selbst sind gemäß Altlastenkataster keine Altstandorte bekannt. Außerhalb des Plangebietes sind folgende drei Altstandorte bekannt:

Nr. 25 Tennisplatz Hiddesen 4019 B 59

Unmittelbar angrenzend westlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Tennisplätze der Altstandort „Tennisplatz Hiddesen“. Hier sind Bodenaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt durch Baufirmen verfüllt worden. Gemäß Bearbeitungsstand der Gefährdungsabschätzung ist die Lage und Ausdehnung gesichert. Eine Umfeldanalyse ist noch nicht erstellt.

Nr. 11 Am Teuthof L. Hermannsweg 4019 M 19

Nr. 12 Am Teuthof Fischer 4019 KIM 60

Beide Altstandorte liegen südlich der Friedrich-Ebert-Straße sowohl westlich als auch östlich des Hermannsweges mindestens 80 m vom Plangebiet entfernt.

Es handelt sich dabei um ehemalige Hausmülldeponien der Gemeinde Hiddesen und der Stadt Detmold verfüllt mit Hausmüll und Gewerbeabfall aus dem Einzugsgebiet. Gemäß Bearbeitungsstand der Gefährdungsabschätzungen ist die Lage und Ausdehnung gesichert. Umfeldanalysen sind erstellt. Gefährdungsabschätzungen durch Gutachten wurden durchgeführt. Zur Zeit ist eine Gefährdung an Leib und Leben auf Grund der Nutzung nicht gegeben. Die Altablagerungen sind in der Überwachung der Stadt Detmold. Hinweise auf möglich Auswirkungen auf das Plangebiet gibt es bis heute nicht.

Alle drei Altstandorte liegen außerhalb des Planbereiches und werden daher nicht gekennzeichnet.

Die nächstgelegenen Bebauungsmöglichkeiten im B-Plan 18-06 "Amselweg" liegen mindestens 200 m von den Altstandorten entfernt. Nicht nur die Entfernung lassen nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen erwarten, sondern auch die Topografie - die noch überbaubaren Flächen liegen höher als die Altstandorte - und die Trennung durch Böschungen und Siekbereichen.

11.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Mit der Neuaufstellung des B-Planes wird der bislang im rechtskräftigen B-Plan der zulässige Verdichtungsgrad durch die Rücknahme von großzügigen Baufeldern zurückgenommen.

Der B-Plan begrenzt Bodenversiegelungen auf das städtebaulich ortstypische Maß. Mit der Neuaufstellung des B-Planes werden Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) ausgenutzt. Im Plangebiet sind keine Brachflächen wie z. B. Gewerbebrachen vorhanden, die für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen herangezogen werden können. Wertvolle Biotopflächen im Plangebiet sichert planungsrechtlich erstmalig der B-Plan. Unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von Versiegelung kommen die nicht für eine bauliche Nutzung in Betracht gezogenen Flächen (Waldfläche, Wasserflächen, Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) im Plangebiet.

Weitere Begrenzungen des Versiegelungsgrades werden im Entwurf durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Eine weitere Versiegelung durch die Planung neuer verkehrlicher Erschließungen erübrigen sich in diesem Plan.

11.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Aussagen zum Schutzgut Boden sind unter Punkt 12 näher beschrieben.

11.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Mit der Realisierung der geplanten Innenbereichsauffüllung auf den weniger ökologisch wertvollen Freiflächen im Plangebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Der das Plangebiet prägende Baubestand wird planungsrechtlich gesichert. Erstmalig sichert der Entwurf die wertvollen Grünstrukturen. Der im alten B-Plan ursprünglich zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Neuaufstellung erheblich zurückgenommen.

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.

11.5 Bodenaushub

Der Bodenaushub soll vorrangig, sofern technisch machbar, im Plangebiet selbst verwertet werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

12 Allgemeine Vorprüfung gem. § 2a BauGB Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist am 3. August 2001 in Kraft getreten. Im Rahmen dieser Richtlinie wurde mit der „BauGB-Novelle 2001“ das BauGB geändert. Der neu eingeführte § 2a BauGB sieht vor, bei UVP-pflichtigen B-Plänen einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

UVP-pflichtig ist ein B-Plan, wenn er gem. § 3b Absatz 1 UVPG bestimmte Schwellenwerte überschreitet oder gem. § 3c UVPG durch die Aufstellung erhebliche

nachteilige Umweltauswirkungen entstehen, auch wenn die Schwellenwerte unterschritten werden.

Im Plangebiet des B-Planes 18-06 „Amselweg“ liegen gem. BauGB drei verschiedene Flächentypen vor:

- Im nordwestlichen Teil befindet sich der rechtskräftige B-Plan 18-06 „Amselweg“. Er besitzt eine Flächengröße von ca. 96.155 m² und erreicht eine GRZ von ca. 26.786 m².
- Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB liegen im östlichen und nordwestlichen Bereich. Sie besitzen eine Gesamtgröße von ca. 25.488 m². Eine Bebauung ist auf diesen Flächen nicht vorgesehen.
- Innenbereichsflächen gem. § 34 BauGB befinden sich im südlichen und östlichen Teil des B-Planes. Sie besitzen eine Gesamtgröße von ca. 101.183 m² und erreichen eine GRZ von ca. 37.770 m².

Alle vorliegenden Grundflächenzahlen liegen unter dem festgesetzten Schwellenwert von 100.000 m². Um zu prüfen ob der Eingriff durch die Bebauung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verursacht, wird gem. § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt.

12.1 Angaben zum Standort

Das B-Plangebiet 18-06 „Amselweg“ befindet sich im Ortsteil Hiddesen. Es wird im Süden durch die Friedrich-Ebert-Straße und im Osten durch die Straßen Friedenstal und Untere Schanze begrenzt. Im Norden und Westen grenzen Freiflächen an, die überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Die Gesamtgröße des Plangebietes inkl. der Erweiterung des Geltungsbereiches beträgt ca. 222.826 m².

12.2 Art des Vorhabens

Die Stadt Detmold hat am 10.11.99 einen Beschluss zur Neuauftellung des B-Planes „Amselweg“ gefasst. Ziel ist dabei, den besonderen „Waldpark-Charakter“ des Wohngebietes in der Schanze zu erhalten, dessen Bau- und Freiflächenstruktur durch eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung mit großzügiger Durchgrünung geprägt ist. Dazu ist im weiteren Verfahren eine kritische Überprüfung des alten rechtskräftigen B-Planes 18-06 aus dem Jahr 1961 bezüglich der umfangreichen baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten sowie eine nachhaltige Sicherung der vorhandenen Potenziale des Lebens- und Naturraumes Schanze erforderlich.

12.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Bielefelder Osning“, mit der Untereinheit „Pivitsheider Berge“ (530.02). Es handelt sich um ein breites, unregelmäßig geformtes Berg- und Hügelland aus Muschelkalk und Jurakalken aufgelöst. Die dazwischen eingelagerten Täler sind erfüllt mit sandig-lehmigen Ablagerungen oder Lößlehm. Die Folge sind eine große Vielfalt an Böden und dementsprechend auch der Vegetation. In dem heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiet sind nur die Kuppen der Kalkberge sowie die sandigsten, früher längere Zeit verheideten Böden noch bewaldet. Im übrigen Gebiet zeugen nur noch Gebüsche und Hecken von den hier natürlichen Eichen-Hainbuchenwäldern. Das Gebiet enthält wenige geschlossene Ortschaften, dafür um so mehr Streu-, Einzelsiedlungen und Güter.

Historische Entwicklung

Um die Jahrhundertwende entstand westlich der Unteren Schanze die sogenannte "Villenkolonie Schanze". Es handelte sich um 13 Villen, die z.T. ganz aus Bruchsteinen, aus den in der Nähe liegenden Steinbrüche gebaut wurden. Alle Häuser lagen in großen Gärten mit einem reich strukturierten Baumbestand. Viele Villen dienten damals als Familienpensionen und Erholungsheime im "Luftkurort Hiddesen". Geworben wurde mit der staubfreien Waldluft in dem parkreichen Villenviertel der Schanze. Des weiteren gab es ein "Bio-Institut Schanze" (Haus Kleeberg), in dem chemisch-mikroskopische Untersuchungen zur Gesundheitsförderung durchgeführt wurden. Alle 13 Villen umgeben von parkähnlichen Gartenanlagen sind bis heute erhalten und stehen z.T. unter Denkmalschutz.

Geologie

Der geologische Untergrund des Plangebietes ist geprägt durch die hier verlaufende Osning-Achse. Sie markiert den Grenzbereich unterschiedlicher Gesteinsschichten und bildet eine Vorkette des Teutoburger Waldes.

Der südliche Teil des Plangebietes wird im wesentlichen von den Schichten des Unteren Muschelkalks aufgebaut. Aufgrund seiner Zusammensetzung aus Kalk-, Mergelkalk- und Kalkmergelgesteinen, sind in diesem Bereich relativ steile Hänge entstanden. Im nördlichen Teil werden die Hänge überwiegend vom Oberen Muschelkalk gebildet und weisen eine wesentlich flachere Neigung auf. Im mittleren flacheren Teil haben sich durch Eisablagerungen der Grundmoräne mergelige, stark sandige Tone und Schluffe gebildet. Im Bereich des namenlosen Gewässers und dem entlang der Friedrich-Ebert-Straße verlaufenden Grüttebaches sind durch Bach- und Flussablagerungen sandig-tonige Auenlehme entstanden.

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation eines Ortes ist die dort, ohne menschliche Eingriffe entstandene, höchstentwickelte natürliche Pflanzengesellschaft. Sie spiegelt die augenblicklichen Standortverhältnisse wieder.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes würde sich wahrscheinlich als potenzielle natürliche Vegetation ein Flattergras-Buchenwald (Milio-Fagetum) einstellen. Das Milio-Fagetum gehört zu den Tieflagen-Buchenwäldern des Flachlandes und des unteren Hügellandes.

Im nördlichen Bereich würde sich auf dem kalkhaltigen Boden ein artenreicher Waldmeister-Buchenwald (Galio-Fagetum) entwickeln. In der Baumschicht ist die Buche (*Fagus sylvatica*) dominant. Gelegentlich beigemischt sind die Esche (*Fraxinus excelsior*) und der Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Mit Ausnahme des Buchenjungwuchses, fehlt eine Strauchschicht meist vollständig. Die Krautschicht ist artenreich.

Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut „Mensch“ sind die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden von besonderer Bedeutung. Beeinflussungen oder Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter wie Wasser, Boden, Luft oder Landschaftsbild können direkt oder mittelbar Konsequenzen haben. In ganz besonderem Maße ist die Lärmbelastung im urbanen Raum von Bedeutung. Sie bildet einen wesentlichen Wertmaßstab.

Lärmemissionen sind im Plangebiet nur gering vorhanden. Sie gehen hauptsächlich vom Ziel- und Quellverkehr aus. Die im Plangebiet vorhandenen Wald- und Grünstrukturen wirken sich positiv auf das Schutzgut „Mensch“ aus.

Schutzgut Boden

Leitziel für den Bodenschutz ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten. Angestrebt werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden. Der sorgsame Umgang ist also Voraussetzung für jeden Eingriff in dieses abiotische Schutzgut.

Kriterien für die Eignung / Bedeutung von Böden sind:

- Bestand an Böden ohne oder mit geringen anthropogenen Beeinträchtigungen
- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- natürliche und physikalische Eigenschaften der Böden (Regelungsfunktion)
- Seltenheit

Aufgrund der bewegten Geologie haben sich im Plangebiet unterschiedliche Bodentypen gebildet. Im Südwesten hat sich der Bodentyp Pseudogley, z.T. Pseudogley-Braunerde entwickelt. Es handelt sich um einen schwach steinigen, sandigen Lehm Boden, der vereinzelt in schwach geneigten Lagen vorkommt. Mit Bodenwertzahlen von 45 – 55 bietet er ackerbaulich einen mittleren Ertrag und wird stellenweise als Grünland oder Wald genutzt.

Im mittleren Bereich des Plangebietes hat sich aus den Tonen und Schluffen der Bodentyp Braunerde, z.T. Pseudogley Braunerde entwickelt. Es handelt sich um einen mittel- bis tiefgründigen, schluffig-tonigen Lehm Boden, der sich in schwach geneigten Mittel- und Unterhanglagen verbreitet hat. Bei Bodenwertzahlen von 45 - 60 bietet er bei ackerbaulicher Nutzung einen mittleren Ertrag.

Im Norden hat sich aus dem Kalkgestein der Bodentyp Rendzina, z.T. Rendzina Braunerde entwickelt. Es handelt sich um einen flach- bis mittelgründigen schluffig tonigen z.T. kalkhaltigen und steinigen Lehm Boden. Im Stadtgebiet Detmold ist dieser Bodentyp lediglich im Bereich des Muschelkalkhöhenrückens vor zu finden. Bei Bodenwertzahlen von 35 – 40 weist er einen geringen bis mittleren ackerbaulichen Ertrag auf und wird stellenweise als Wald genutzt.

Der Bodentyp Rendzina wird in der „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ als schutzwürdiger Boden klassifiziert. Schutzwürdige Böden sind gem. § 12 (8) BbodSchV und § 12 (1) c LbodSchG von dem Auf- und Einbringen von Materialien aus zu schließen bzw. vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Das Leitziel für den Wasserhaushalt ist es, funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie die Sicherung und Wiederherstellung von natürlichen Grund- und Oberflächenwassersystemen anzustreben.

Grundwasser

Kriterien für die Bewertung von Grundwasser sind:

- Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Ergiebigkeit und Nähe vorhandener Grundwasservorkommen
- Verschmutzungsempfindlichkeit von Grundwasservorkommen

Eine **hohe** Wertigkeit erlangt das Schutzgut Grundwasser bei der Erfüllung folgender Kriterien:

- hohe Empfindlichkeit
- Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate
(hoher Grundwasserstand, hohe Durchlässigkeit des Bodens)

Eine **mittlere** Wertigkeit erlangt das Schutzgut Grundwasser bei der Erfüllung folgender Kriterien:

- mittlere Empfindlichkeit
- Bereich mit mittlerer Grundwasserneubildungsrate (teilweise versiegelt, mittlere Durchlässigkeit)

Eine **geringe** Wertigkeit erlangt das Schutzgut Grundwasser bei der Erfüllung folgender Kriterien:

- geringe Empfindlichkeit
- Bereich mit geringer Grundwasserneubildungsrate (versiegelte Flächen, geringe Durchlässigkeit)

Die hydrogeologischen Verhältnisse im überwiegenden Teil des Plangebietes sind geprägt durch Grundwassernichtleiter bestehend aus Locker- und Festgesteinen ohne nennenswerte Poren- und Trennfugendurchlässigkeit. Im Südosten und Norden haben sich im Muschelkalk Kluftgrundwasserleiter bestehend aus Festgesteinen mit mäßiger, z.T. geringer Trennfugendurchlässigkeit gebildet.

Das gesamte B-Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet der Zone III B und III A 2 des Wasserschutzgebietes Detmold-Pivitsheide-Heidenoldendorf. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut Grundwasser eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen besitzt. Sollten Baumaßnahmen durchgeführt werden, die den Grundwasserstand beeinträchtigen, stellt dies gem. § 18 (1) BNatSchG (geändert am 25.3.2002) einen Eingriff dar, der ausgeglichen werden muss.

Oberflächenwasser

Im südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft in einem Siek das temporär wasserführende namenlose Gewässer Nr. 105. Das Gewässer ist z.T. tief eingeschnitten und fließt gerade von Nord nach Süd über das Gelände bis er in eine Verrohrung unter der Friedrich-Ebert-Straße in den Grüttebach geleitet wird. Er ist umgeben von einer nährstoff- und stickstoffreichen Wiesenfläche mit Ampfer (*Rumex acetosa*) und Taubnessel (*Lamium spec.*) als dominierende Arten. In den Randbereichen, die z.T. eine steile Böschung aufweisen, stehen standortgerechte z.T. alte Laubgehölze.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Ziel für das Potenzial Klima/Luftqualität ist es, (bio-) klimatische Entlastungswirkungen anzustreben. Die Bewertung des Klimafaktors für das Plangebiet orientiert sich an folgenden Aspekten:

- Luftaustausch
- Lufthygiene
- Frisch- und Kaltluftzufuhr

Das Klimagutachten der Stadt Detmold (1999) trifft zum Plangebiet folgende Aussagen: Der östliche Hangbereich bis zur Berlebeckaue besitzt aufgrund der guten Kaltluftproduktion eine hohe Ausgleichsleistung und wirkt sich lufthygienisch positiv aus. Die lufthygienische Belastung für den Siedlungsbereich ist somit gering. Es wird empfohlen, dieses bedeutende Frisch- und Kaltluftgebiet als Ausgleichsraum sowie als wichtige Leitbahn für den lokalen Luftaustausch von weiteren Beeinträchtigungen freizuhalten.

Der Wald nördlich der Straße Unter der Jugendherberge stellt eine wichtige kaltluftproduzierende innerstädtische Grünfläche dar und sollte als diese erhalten bleiben.

Schutzgut Nutzungs- und Biototypen

Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopsystemen, die eine planungsraumspezifische Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten. Hier zu werden die im Plangebiet vorhandenen Nutzungs- und Biototypen betrachtet und bewertet.

Als Bewertungskriterien dienen:

- Bestand an seltenen oder gefährdeten Tier und Pflanzenarten
- Qualität der Lebensräume (Natürlichkeit, Diversität, Arten- und Strukturvielfalt)
- Bedeutung für den Biotopverbund

Das Plangebiet ist geprägt durch den Kalkbuchenwald und einer lockeren Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die z.T. von großen Gärten umgeben sind. Die Gärten werden überwiegend als Ziergärten genutzt und intensiv gepflegt. Vor allem in den Gartenanlagen im östlichen und südlichen Bereich sind markante Einzelgehölze vorhanden. Zwischen den bebauten Grundstücken, befinden sich Freiflächen, die als Grünland genutzt werden bzw. mit Gehölzen bestanden sind. Das gesamte Gebiet ist stark durchgrünt.

Nördlicher Teil

Flurstücke/ Bereiche	Bestand
368, 374, 289, 390, 326, 328, 325, 327, 401, 202	Landschaftsbild prägend in diesem Teil ist der artenreiche Kalkbuchenwald, mit der Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) als dominierende Baumart. Er hat sich im Laufe der Jahre als potenzielle natürliche Vegetation auf dem strukturreichen Muschelkalkhöhenrücken entwickelt und ist größtenteils mit alten Gehölzen bestanden.
171, 172, 236, 237	Die Flurstücke schließen südlich an und werden als extensiv gepflegte Wiese genutzt. Die Vegetation der Krautschicht weist auf eine naturnahe Vegetationsentwicklung hin. Im südlichen Teil ist die Wiese mit Feldgehölzen bewachsen.
243	Grundstück mit einer großen Freifläche, die als intensiv gepflegter Ziergarten genutzt wird. Markante Elemente sind die z.T. alten Laubgehölze entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze.
24	Die große Freifläche wird als Zier- und Nutzgarten genutzt.
östlicher Bereich	Dieser Bereich entlang der Oberen Schanze gehört zum Bereich der sogenannten "Villenkolonie". Er ist geprägt durch alte Bauwerke die z.T. unter Denkmalschutz stehen bzw. als Denkmalwert eingetragen sind und in weitläufigen Gartenanlagen liegen. Die Gartenanlagen werden als Ziergärten genutzt. Einige Gärten sind mit markanten Solitärgehölzen bewachsen bzw. besitzen waldartigen Charakter. Hervorzuheben sind die Flurstücke 366, 360, 361, 131, 125, 95, 126, 98 und 100.

Bei den übrigen nicht genannten Flurstücken handelt es sich um bebaute Grundstücke, deren Freiflächen als strukturarme Zier- und Nutzgärten genutzt werden.

Mittlerer– südöstlicher Teil

193	Die große Freifläche wird als Zier- und Nutzgarten genutzt.
160, 159, 15	Diese Flurstücke werden als Ziergärten genutzt. Sie besitzen einen hohen Rasenanteil und sind mit Obststräuchern und z.T. schon älteren Obstbäumen locker bepflanzt..
266, 365	Die Ziergärten hinter den Wohnhäusern werden intensiv gepflegt und sind z.T. mit Laub- und Nadelgehölzen umstanden.
269	Artenreicher Kalkbuchenwald im Landschaftsschutzgebiet.
9	Artenreiche mesophile und wechselfeuchte Wiese, die extensiv gepflegt wird. Im südlichen Bereich der Fläche stehen Ausläufer vom angrenzenden Kalkbuchenwald.
383, 384, 395, 396	Nutzgarten, der seit einigen Jahren brach gefallen ist. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze steht eine alte Obstbaumreihe. Zwei alte Eichen (<i>Quercus robur</i>) befinden sich im südlichen Bereich.
273, 271, 335	Grünflächen westlich des Amselweges. Alle Flächen grenzen direkt an das Landschaftsschutzgebiet "Magdebruch" an. Das Flurstück 273 war im hinteren Bereich mit Bäumen bestanden, die gefällt wurden. Die Baumstümpfe sind noch vorhanden und die gehäckselten Überreste sind auf der Fläche gelagert. Es entwickelt sich eine naturnahe Ruderalvegetation. Die Flurstücke 271 und 335 sind mit Ruderalvegetation bedeckt. Die Sukzession ist vor allem im südlichen Bereich so weit fortgeschritten, dass sich standortgerechte Gehölze entwickelt haben.
297	Der Garten wird hauptsächlich als Rasen genutzt. Im östlichen Bereich ist ein alter Fichtenbestand vorhanden. Als Grundstücksbegrenzung zum Dehlenkamp wurde eine <i>Symphoricarpus</i> -Hecke gepflanzt, die eine Höhe von ca. 1,80 m erreicht hat.
270, 194, 271	Die Freiflächen werden als intensiv gepflegte Ziergärten bzw. Rasenflächen genutzt. Vereinzelt sind Gehölze wie Kirschbäume und Obststräucher vorhanden. Das Flurstück 194 wird zum Dehlenkamp durch eine Hainbuchenhecke begrenzt.
349, 5, 91, 509, 533, 501, 502	Die Freiflächen dieser Flurstücke werden als intensiv gepflegte Rasenflächen genutzt, die vereinzelt hauptsächlich in den Randbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Alle Flurstücke befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.
östlicher Bereich	Dieser Bereich entlang Friedenstal und der Unteren Schanze bildet den südlichen Teil der sogenannten "Villenkolonie". Landschaftsbild prägend sind auch hier die alten Bauwerke mit den weitläufigen Gartenanlagen und alten überwiegend

	standortgerechten Gehölzen. Die Villa Friedrich-Ebert-Straße Nr. 5 ist mit den gemauerten Gartenelementen unter Denkmalschutz gestellt. Die Flurstücke 235, 208, 223 und 224 sowie Teile der Flurstücke 412, 219, 220 und 221 besitzen laut Forstamt Lage die Waldeigenschaft, da sie mit dem artenreichen Kalkbuchenwald bestockt sind. Fast alle Flurstücke befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.
Alle übrigen nicht genannten Flurstücke sind bebaut. Die Freiflächen werden überwiegend als strukturarme intensiv gepflegte Ziergärten genutzt.	

Südwestlicher Teil

67, 66	Die große Gartenfläche der Flurstücke wird als Zierrasen mit standortgerechten Gehölzen und Obststräuchern genutzt. Sie kann als naturnah und strukurreich bezeichnet werden.
84, 83	Die Freiflächen werden überwiegend als Zierrasen genutzt und können als strukturarm eingestuft werden. Lediglich entlang der Westgrenze stehen z.T. alte Gehölze, die einen Übergang zur angrenzenden Bachaue bilden.
82	Markantes altes Bauwerk, dass von alten standortgerechten Laubbaumhochstämmen und Ziergartenflächen umgeben ist.
85, 86, 91, 277, 278, 87, 417	Auebereich des temporär wasserführenden namenlosen Gewässers Nr. 105. Das Gewässer ist z.T. tief eingeschnitten und verläuft gerade von Nord nach Süd über das Gelände bis er in eine Verrohrung unter der Friedrich-Ebert-Straße in den Grüttebach geleitet wird. Er ist umgeben von einer nährstoff- und stickstoffreichen Wiesenfläche mit Ampfer (<i>Rumex acetosa</i>) und Taubnessel (<i>Lamium spec.</i>) als dominierende Arten. In den Randbereichen, die z.T. eine steile Böschung aufweisen, stehen standortgerechte z.T. alte Laubgehölze der potenziellen natürlichen Vegetation. Der ca. 30 m breite Auebereich erweitert sich nach Nordwesten hin. Hier grenzt das Flurstück 91 mit einer extensiv genutzten Wiesenfläche an. In den Randbereichen stehen standortgerechte z.T. alte Laubgehölze die, wie die Flurstücke 85, 277 und 278, die Waldeigenschaft besitzen. Vor allem der nördliche Bereich kann als naturnah eingestuft werden.
92	Das alte Gebäude, ein ehemaliges Sanatorium, liegt in einer parkähnlichen Anlage mit alten Laubgehölzen und Zierrasenflächen.
90	Lindenweg, mit der noch z.T. vorhandenen alten Lindenallee (10 Linden, 2 Kastanien).
88, 93, 211, 192, 208, 207	Die Freiflächen der Flurstücke entlang der Friedrich-Ebert-Straße werden als Ziergärten mit überwiegend Rasenflächen genutzt. Vereinzelt sind Laub- und Nadelgehölze vorhanden. Entlang der Straßengrenze hat sich eine Böschung aus standortgerechten Gehölzen entwickelt. Der Grüttebach verläuft verrohrt in östlicher Richtung über das

	Gelände und mündet nach einem kurzen Lauf rechtsseitig der Friedrich-Ebert-Straße in die Berlebecke.
--	--

Schutzgut Flora und Fauna

Eine umfassende faunistische Kartierung liegt im Plangebiet nicht vor. Da Wälder jedoch ein wertvolles Ökosystem bilden, ist davon aus zu gehen, dass im Plangebiet vor allem im Bereich des Kalkbuchenwaldes ein großes Arten- und Individuenreichtum vorhanden ist. Er bietet Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für viele Vogelarten wie z.B. Meisen, Spechte und Eichelhäher sowie Lebensraum für viele Insektenarten und Amphibien.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Mit dem Begriff "Landschaftsbild" wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft bezeichnet. Das "Bild einer Landschaft" entsteht beim Betrachter insbesondere durch deren Relief, Vegetation und Nutzungsstruktur.

Kriterien für die Erfassung des Landschaftsbildes sind:

- Vielfalt (Ausstattung mit abwechslungsreichen Landschaftselementen)
- Eigenart (Beschreibung der charakteristischen und typischen Elemente)
- Schönheit (Ausstattung mit naturbestimmten Landschaftselementen)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1 BNatSchG und § 1 LG NRW "Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind".

Das Plangebiet liegt auf einem in südöstliche Richtung z.T. stark abfallenden Gelände und kann in drei Bereiche gegliedert werden. Im Norden dominiert der Kalkbuchenwald, der sich in Fragmenten bis in die Garten- und Grünlandflächen der östlich gelegenen Grundstücke hinzieht. Durch die exponierte Kuppen- und Hanglage ist er in diesem Bereich visuell dominierend und bildet ein Landschaftsbild prägendes Element, dessen Beeinträchtigung gem. § 4 LG NW zu vermeiden ist. Die unterschiedlichen Höhen, die Dichte und die Vielfalt der Vegetation bestimmen die Eigenart des Waldes und somit des Landschaftsbildes. Durch den Kontrast der vorhandenen Grünstrukturen und dem angrenzenden urban-städtisch überformten Gebiet entsteht eine visuelle Vielfalt, die positiv zum Landschaftserleben beiträgt.

Der östliche Bereich ist geprägt durch die "Villenkolonie", mit ihren z.T. unter Denkmalschutz stehenden alten Gebäuden die in großen Gartenanlagen mit alten Gehölzen liegen. Durch die natur- und kulturhistorisch gewachsenen Strukturen, weist dieser Bereich eine große Eigenart und Schönheit auf.

Der westliche und südwestliche Bereich ist geprägt durch eine bewegte Relieferung mit lockerer Wohnbebauung und einer kleinen Bachaue mit Grünlandbereichen. Das gesamte Gelände ist stark durchgrünt und vielfältig strukturiert.

Betrachtet man das Landschaftsbild unter den Gesichtspunkten der Einzigartigkeit, Seltenheit, Unersetzbarkeit und Repräsentanz im Raum, so lässt sich dieses Potenzial als "hoch" klassifizieren.

Auch das Erholungspotenzial kann als hoch eingestuft werden. Im Plangebiet existiert eine ausgewiesener Rundwanderweg, der von Norden durch den Kalkbuchenwald über Amselweg und Untere Schanze ins Tal der Berlebecke führt. Der Kalkbuchenwald wird von der höheren Forstbehörde als Erholungswald mit der höchsten Wertstufe I bewertet. Gem. § 50 (1) LFG sind diese Waldflächen für Zwecke der Erholung zu schützen, zu pflegen oder zu gestalten.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes im sogenannten "Villenviertel" stehen vier Häuser unter Denkmalschutz:

Friedrich-Ebert-Straße Nr. 5 (einschließlich der Einfriedigung mit Toranlagen und gemauerten Gartenelementen)

Obere Schanze Nr. 8 (einschließlich Einfriedigung und Gartenpavillon)

Lindenweg Nr. 4 und 6

Als Denkmalwert im Kulturgutverzeichnis (Grundlage für die Denkmalwertüberprüfung) wurden folgende Häuser eingestuft:

Untere Schanze Nr. 7 und 13

Obere Schanze Nr. 10

Lindenweg Nr. 1

Dehlenkamp Nr. 1

Friedenstal Nr. 8

Unter Berücksichtigung der konzentriert auftretenden historischen ortsteilprägenden Bausubstanz sind diese Kulturgüter als „hoch“ empfindlich gegenüber Eingriffen einzustufen.

Schutzwürdige Biotope

Biotopkataster der LÖBF

Schutzwürdige Biotope entsprechend des Biotopkatasters der LÖBF liegen im Plangebiet nicht vor. Jedoch grenzt im Südosten direkt das geschützte Biotop der Berlebeckaue mit der Inselwiese (Biotop-Nr. 4019-23) an.

Biotopkataster der Stadt Detmold

Das Plangebiet wurde von dem Biotopkataster nicht erfasst. Es liegt somit keine Aussage zur Wertigkeit der Fläche vor.

Schutzgebietsausweisung

Der südöstliche Teil des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Der nordwestliche Teil grenzt direkt an ein Landschaftsschutzgebiet an.

Das gesamte B-Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Zone IIIB.

12.4 Umwelterhebliche Auswirkungen des Vorhabens

Die geplante Nachverdichtung beeinträchtigt die Potenziale der Schutzgüter vor allem durch den Baubetrieb, die Überbauung und die anschließende Nutzung. Die Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgt in einer vierstufigen Skala: hoch, mittel, gering, keine.

Zu erwartende Beeinträchtigungen durch die geplante B-Plan Neuaufstellung

Schutzgüter	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Beeinträchtigungsintensität
Bodenpotenzial	Überbauung, Versiegelung: Boden wird verdichtet und mit impermeablen Substanzen wie Asphalt oder Beton bedeckt. Die Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre, die sowohl den abiotischen Bereich - Versickerung und	kleinräumig mittel bis hoch – nicht ausgleichbar

	Verdunstung von Bodenwasser, Luftaustauschprozesse zwischen Boden und Luft - als auch den biotischen Bereich betreffen, werden unterbunden. • Beseitigung von Oberboden: Verlust von Lebensraum und Lebensgrundlage für Organismen der Fauna und Flora, damit einhergehend verringerte bzw. unterbundene Sauerstoffproduktion der Bodenorganismen; Verlust der Filter- und Pufferfunktion • Erhalt des Bodentyps Rendzina, der lediglich im Bereich des Muschelkalkhöhenrückens zu finden ist	
Wasserdargebotspotenzial	• Erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenbefestigung und Überbauung • Reduzierung der Grundwasserneubildung, dadurch Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes Zone IIIB • Verdunstung bzw. Versickerung wird eingeschränkt/unterbunden – dadurch Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes	gering - mittel
Klimapotenzial/ Lufthygiene	• geringe Beeinträchtigung, da die wichtigen kaltauflandproduzierenden Waldflächen und die als Ausgleichsflächen wertvollen Hangflächen von der Bebauung frei bleiben	gering
Arten- und Biotoppotenzial	• Verlust bzw. Beeinträchtigung der großen Arten- und Strukturvielfalt auf kleinem Raum • Veränderung und Neuschaffung von Lebens- und Nahrungsräumen –Gebäude, Gärten • Erhalt des Kalkbuchenwaldes und einiger Grünstrukturen, durch die Freihaltung und Rücknahme von Bauflächen	gering bis mittel
Landschaftsbild und Erholungspotenzial	• durch Nachverdichtung weiterer Verlust von Freiraum • Verlust bzw. Beeinträchtigung der Struktur- und Vegetationsvielfalt durch Überbauung, dadurch Beeinträchtigung des Erholungspotenzials • Visuelle Veränderung im Bereich der ortsbildprägenden Elemente, wie z.B. in der „Villenkolonie“	mittel bis hoch
Sach- und Kulturgüter	• Beeinträchtigung der historischen ortsbildprägenden Bausubstanz	hoch

12.5 Grünplanerische Maßnahmen

Grundzüge der Planung

Verursacher eines Eingriffs sind gem. § 19 BNatSchG sowie § 3 LG NW verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie

unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Das Vermeidungsgebot verlangt primär zu prüfen, ob der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die baulichen Anlagen vermieden werden kann. Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt durch geplante grünordnerische Maßnahmen, den Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996). Die abiotischen natürlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Klima, Luft) und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden im vereinfachten Verfahren nicht berücksichtigt. Eine Minderung der Beeinträchtigung dieser Faktoren kann deshalb nur durch grünordnerische Maßnahmen im direkten Umfeld der Bauvorhaben erreicht werden.

Bezogen auf das Plangebiet "Amselweg" bedeutet dies:

- ◆ Anpassung der baulichen Anlagen an die bestehende historische bzw. ortsbildprägende Bebauung und die landschaftliche Situation
- ◆ Verbesserung/Erhaltung der kleinklimatischen Situation durch Sicherung unversiegelter Teilflächen oder Einzelelemente, möglichst geringer Versiegelungsgrad
- ◆ naturnahe und standortgerechte Gestaltung der Hausgärten.

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Die weitere bauliche Nachverdichtung des Innenbereichs entspricht dem Grundsatz gem. 1a (1) BauGB sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Eine Ausbreitung der Wohnbebauung in die freie Landschaft wird vermieden.

Der Erhalt und die Sicherung von markanten bzw. ortsbildprägenden Baumstrukturen und dem Kalkbuchenwald entspricht ebenso dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot.

Die durch die Baumaßnahmen bedingten Beeinträchtigungen der Naturraumpotenziale "Klima", "Boden", "Wasser", "Biotop" und "Erholung" sind durch folgende Maßnahmen zu vermeiden:

- ◆ Beachtung der Vorgaben durch das Bundesimmissionsschutzgesetz
- ◆ Beachtung der Vorschriften aus der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- ◆ Beachtung der Vorschriften der DIN 2550 - Lärmabwehr im Baubetrieb und bei Baumaschinen (Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure)
- ◆ Beachtung der Ge- und Verbote des Landschaftsgesetzes NRW
- ◆ Beachtung des Regelwerkes der ATV (ATV - H 162) - Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen -
- ◆ Vegetationstechnisch durchzuführenden Maßnahmen haben entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzenarbeiten), 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und 18920 (Schutz von Bäumen) zu erfolgen

Minderungsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen haben zum Ziel, Eingriffe in Natur, Landschaft und das Landschaftsbild auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern und sind gem. § 4 (4) und § 5 (1) LG NW auf den Ausgleich anzurechnen, wenn sie auf Dauer erhalten werden können.

Zur Verminderung der durch die Baumaßnahmen bedingten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit und Nutzbarkeit der Naturraumpotenziale Boden, Wasser, Klima, Luft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (BauGB § 9 (1) Nr. 25a und b)

Bepflanzung der Privatgärten

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Für Pflanzmaßnahmen wird empfohlen folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Pflanzliste:

Sträucher

Feldahorn
Faulbaum
Hasel
Weißdorn
Schneeball
Pfaffenhütchen

Acer campestre
Rhamnus frangula
Corylus avellana
Crataegus spec.
Viburnum opulus
Euonymus europaeus

Bäume

Vogelbeere.....Sorbus aucuparia
Spitzahorn.....Acer platanoides
Hainbuche.....Carpinus betulus
Esche.....Fraxinus excelsior
Stieleiche.....Quercus robur
Buche.....Fagus sylvatica
Rotdorn.....Crataegus spec.

Allgemein

Alle Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen. Sie sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Erhalt und Schutz von Einzelbäumen

Erhalt der entlang des Lindenweges vorhandenen 12 Einzelbäume (10 Linden, 2 Kastanien). Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Um den Charakter des Lindenweges zu erhalten wird empfohlen Lindenbäume mit einer Mindest-Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm zu verwenden.

Erhalt des Baumbestandes auf dem Flurstück 109. Abgängige Bäume sind standortgerecht zu ersetzen.

Während erforderlicher Baumaßnahmen sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18 920) zu schützen.

Hinweis:

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold verbindlich.

Erhalt und Schutz der Aue des namenlosen Gewässers Nr. 105

Erhalt und Schutz des Auebereichs mit seinen z.T. alten Gehölzen. Abgängige Gehölze sind standortgerecht zu ersetzen. Die Aue ist vor beeinträchtigenden Nutzungen frei zu halten und dauerhaft zu sichern.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (BauGB § 9 (1) Nr. 20)

Erhalt von Grünstrukturen

Die auf dem Flurstück 91 vorhandene Wiese ist in ihrem Bestand zu erhalten. Sie ist extensiv zu pflegen.

Erläuternder Hinweis

Extensivpflege: 2 x jährliche Mahd, Abtransport des Mähgutes oder extensive Beweidung (1,5 Großvieheinheiten (GVE/ha/Jahr).

Kompensationsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der dargestellten Minderungsmaßnahmen verbleiben dennoch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht vermieden werden können.

Da die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Neuaufstellung des B-Planes unter den Eingriffen des bereits rechtskräftigen B-Planes bleibt und dieser nicht unter die Eingriffsregelung des § 21 BNatSchG fällt, sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet umfasst Flächen, die sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes 18-06 „Amselweg“ befinden, Flächen die innerhalb zusammenhängender bebauter Ortsteile liegen (§ 34 BauGB) sowie Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB). Gem. § 21 BNatSchG wird die Eingriffsregelung auf die bereits überplanten Flächen sowie die Außenbereichsflächen angewendet.

A. Ausgangszustand des Plangebietes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flst.-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.5 x Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp.7)
1. Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan (ca. 96.155 m²)							
	1.1	Straßen, Wege	8.678	0	1	0	0
	1.1	Wohnbebauung (GRZ 0,4)	18.430	0	1	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	27.646	2	1	2	55.292
	6.6	Kalkbuchenwald	19.963	9	1	9	179.667
109	8.2	Laubbaumreihe	548	8	1	8	4.384
171, 172, 236, 237, 9	4.5	Extensiv Wiese	6.697	3	1	3	20.091
243, 24, 193, 160, 159, 15	4.1	Ziergarten, strukturarm	6.243	2	1	2	12.486
366, 360, 361, 131	1.1	Wohnbebauung (GRZ 0,4)	2.104	0	1	0	0
	4.2	Ziergarten, strukturreich	3.156	4	1	4	12.624
273, 271, 335, 334	5.1	Brachfläche z.T. mit Gehölzaufwuchs	2.690	4	1	4	10.760

Zwischensumme	96.155		Zwischensumme	295.304
----------------------	---------------	--	----------------------	----------------

2. Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB (ca. 25.488 m²)							
269	6.6	Kalkbuchen-wald	6.344	9	1	9	57.096
30 z.T.	1.1	Straße	1.235	0	1	0	0
277, 278, 91 z.T., 85	6.6*	Mischwald	5.416	9	0,8	7,2	38.995
91 z.T.	4.5	Extensiv Wiese	5.596	3	1	3	16.788
92, 67, 66, 84 (alle z.T.)	4.2	Ziergarten, struktureich	2.202	4	1	4	8.808
86, 87	7.1*	namenloses Gewässer mit Auebereich	4.695	3	1,3	3,9	18.310
Zwischensumme			25.488		Zwischensumme		139.997
			121.643		Gesamtflächenwert A 435.301		

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 6.6 schmale Waldstreifen

Code 7.1 im Böschungsbereich z. T. alte standortgerechte Laubgehölze

B. Zustand des Plangebietes gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes
--

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp5 x Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp7)
1.1	Straßen	8.678	0	1	0	0
1.1*	reines Wohngebiet (GRZ 0,3)	13.777	0	1	0	0
1.1*	WAWR (GRZ 0,4)	16.368	0	1	0	0
4.1	nichtüberbaubare Grundstücksfläche	56.697	2	1	2	113.394
		95.520		Gesamtflächenwert B 113.394		

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 1.1 Grundlage ist die BauNVO von 1961, für die Änderungsgebiete die BauNVO von 1968 - 1976

C. Zustand des Plangebietes gem. Neuaufstellung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flst.-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grund- wert P	Gesamt- korrektur- faktor*	Gesamtw ert (Sp.5 x Sp.6)	Einzel- flächenwert (Sp.4 x Sp.7)
1. Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan (ca. 96.155 m²)							
	1.1	Straßen, Wege	8.678	0	1	0	0
368, 374, 289, 390, 326, 328, 325, 327, 401, 202, 9	6.6	Kalkbuchen- wald (Bestand)	19.963	9	1	9	179.667
109	8.2	Laubbaum- reihe (Bestand)	548	8	1	8	4.384
366, 360, 361, 131	1.1	Wohnbebau ung (GRZ 0,4)	2.104	0	1	0	0
	4.2	Ziergarten, strukturreich (Bestand)	3.156	4	1	4	12.624
	1.1	Wohnbebau ung (GRZ 0,4)	24.682	0	1	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	37.024	2	1	2	74.048
Zwischensumme			96.155		Zwischensumme		270.723
2. Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB (ca. 25.488 m²)							
269	6.6	Kalkbuchen- wald (Bestand)	6.344	9	1	9	57.096
30 z.T.	1.1	Straße (Bestand)	1.235	0	1	0	0
277, 278, 91 z.T., 85	6.6*	Mischwald (Bestand)	5.416	9	0,8	7,2	38.995
91 z.T.	4.5	Extensiv Wiese (Bestand)	5.596	3	1	3	16.788
92, 67, 66, 84 (alle z.T.)	4.2	Ziergarten, strukturreich (Bestand)	2.202	4	1	4	8.808
86, 87	7.1*	namenloses Gewässer mit Auebereich (Bestand)	4.695	3	1,3	3,9	18.310

Zwischensumme	25.488		Zwischensumme	139.997
	121.643		Gesamtflächenwert C	410.720

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 6.6 schmale Waldstreifen

Code 7.1 im Böschungsbereich z. T. alte standortgerechte Laubgehölze

Es ergibt sich folgende Gesamtflächenbilanzierung:

I. Geltungsbereich rechtskräftiger B.-Plan (96.155 m²)

Ausgangszustand Flächenwert A	295.304 Wertpunkte	
abzügl. B-Plan Flächenwert B	<u>113.394 Wertpunkte</u>	181.910 Wertpunkte
Ausgangszustand Flächenwert A	295.304 Wertpunkte	
abzügl. Neuaufstellung Flächenwert C	<u>270.723 Wertpunkte</u>	<u>24.581 Wertpunkte</u>
Aufwertung des Plangebietes		157.329 Wertpunkte

II. Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB (25.488 m²)

Ausgangszustand Flächenwert A	139.997 Wertpunkte	
abzügl. Neuaufstellung Flächenwert C	<u>139.997 Wertpunkte</u>	<u>0 Wertpunkte</u>
Gesamtaufwertung des Plangebietes		<u>157.329 Wertpunkte</u>

Die Flächenbilanzierung zeigt, dass kein weiterer Ausgleich notwendig ist.

12.6 Zusammenfassung

Mit der Neuaufstellung des B-Planes 18-06 „Amselweg“ soll der besondere „Waldpark-Charakter“ des Plangebietes erhalten bleiben. Durch Nachverdichtungen des Innenbereichs und die nachhaltige Sicherung vorhandener Naturraumpotenziale, wird dem Grundsatz der Nachhaltigkeit und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Die bauliche Nachverdichtung im Innenbereich stellt einen Eingriff in verschiedene Naturraumpotenziale sowie das Landschaftsbild dar. Die wertvolle Struktur- und Vegetationsvielfalt, das Erholungspotenzial sowie die historische ortsteilbildprägende Bausubstanz als Kulturgut werden beeinträchtigt.

Durch grünplanerische Festsetzungen wie der Erhalt und Schutz von Grünstrukturen, dem Kalkbuchenwald und die naturnahe Gartengestaltung wird der Eingriff gemindert und den planerischen Zielsetzungen des B-Planes entsprochen.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich, da der Eingriff durch die Neuaufstellung unter dem Eingriff des rechtskräftigen B-Planes bleibt und die Außenbereichsflächen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

13 Bodenordnung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Grundsätzlich orientiert sich der Entwurf an dem vorhandenen Kataster. Freiwillige Grenzregelungen können in Teilen die Zuschnitte der zukünftigen Baugrundstücke noch optimieren.

Die für die Erschließung erforderlichen Flächen befinden sich größtenteils in städtischem, aber auch teilweise in privatem Eigentum. Eventuell erforderliche Boden-

ordnungsmaßnahmen für einen Straßenausbau sollen auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Die Privatstraßen und privaten Erschließungen verbleiben im Privateigentum.

Bodenordnerische Maßnahmen sind für eine fußläufige Wegeverbindung erforderlich. Es ist geplant die Optimierung des Fußwegenetzes allein und ausschließlich über freiwillige Vereinbarungen der Stadt Detmold mit dem Eigentümer zu erreichen.

14 Erschließungskosten

Die folgenden Erschließungskosten basieren auf Schätzungen. Fördermittel und Kosten für Grunderwerb wurden nicht berücksichtigt.

Straßenbaukosten	ca. ohne private Stiche ca.	1.000.000 Euro 900.000 Euro
Kanalbaukosten	ca.	570.000 Euro
Offenlegung Grüttebach	ca.	80.000 Euro

15 Flächenbilanz

Plangebiet	222.826 qm, ca. 100,0 %
Wohnbaufläche (WA/WR)	149.955 qm, ca. 67,3 %
Straßenbaufläche (öffentlich: 16.059 qm) (privat: 1.482 qm)	17.541 qm, ca. 7,9 %
Wald	40.631 qm, ca. 18,2 %
öffentliche Grünfläche	803 qm, ca. 0,4 %
Wasserfläche	4.989 qm, ca. 2,2 %
Fläche m. Bindungen für Bepflanzung	2.867 qm, ca. 1,3 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	6.040 qm, ca. 2,7 %

Stadt Detmold
FB Stadtentwicklung
Detmold, 03.03.2005