

Begründung zum B-Plan 18-09 „Frische Quelle“, Neuaufstellung

Ortsteil: Hiddesen
Plangebiet: nördlich Friedrich-Ebert-Straße, östlich Im Kampe

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

im Norden durch den Wald des Hiddeser Berges und die Tennisplatzanlage,
im Süden durch die Friedrich-Ebert-Straße,
im Osten durch die Wegeerschließung der Tennisanlage und der Häuser Nr. 17–19 c,
im Westen durch die Straße Im Kampe.

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

dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
den textlichen Festsetzungen und
der Begründung mit den Anlagen:

Anlage 1 „Hydrogeologische Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung“
Anlage 2 „Schalltechnische Stellungnahme“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 18-09 „Frische Quelle“ (alt) treten bei Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans 18-09 „Frische Quelle“ (Neuaufstellung) außer Kraft.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom:	28.03.2001
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom:	28.01.2002 bis 01.03.2002
Bürgerversammlung am:	05.02.2002
1. Entwurfs offenlegung vom:	08.07.2002 bis 09.08.2002
2. eingeschränkte Entwurfs offenlegung:	21.07.2003 bis 22.08.2003
3. eingeschränkte Entwurfs offenlegung:	16.02.2004 bis 02.03.2004

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der rechtskräftige Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Lippe – weist das Plangebiet entlang den Straßen Friedrich-Ebert-Straße und Im Kampe als Wohnsiedlungsbezirk (WSB) aus. Die Aue- und Waldflächen werden als Bereich für den Schutz der Landschaft, sowohl als Erholungsbereich als auch als wasserwirtschaftlicher Bereich ausgewiesen.

Im Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes wird das Plangebiet entlang den Straßen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen; die o. g. Freiraumbereiche als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche bzw. als Waldbereiche mit Fließgewässer. Die Freiraumfunktion soll dem Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dienen.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 10,3 ha große Plangebiet „Frische Quelle“ östlich der Straße im Kampe und entlang der Friedrich-Ebert-Straße in einem Teilabschnitt Wohnbaufläche dar. Im östlichen Straßenabschnitt der Friedrich-Ebert-Straße weist er Flächen für die Land- und Forstwirtschaft aus.

Der Auenbereich ist als Grünbereich mit Kinderspielplatz dargestellt. Davon nördlich liegt die Gemeinbedarfsfläche Kirche.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit von der Stadt Detmold neu aufgestellt. Die neuen Planungsziele des B-Planes 18-09 sind im Entwurf bereits eingeflossen. Die Grünflächen, Waldflächen und Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sind in ihrer Darstellung ausgeweitet worden. Die Darstellung Wohnbaufläche erstreckt sich künftig entlang des gesamten nördlichen Straßenabschnittes der Friedrich-Ebert-Straße.

Im alten B-Plan und im wirksamen FNP ist eine Zäsur der Wohnbaufläche an der Friedrich-Ebert-Straße und in einem Teilbereich eine Ringerschließung ausgewiesen. Flächenmäßig erfolgt durch die beabsichtigte Änderung im Neuaufstellungsverfahren ein Austausch von Flächen. Aber der neue Planungsansatz eines „Lückenschlusses“, an der Friedrich-Ebert-Straße, anstatt einer zweizeiligen Bebauung nur in einem Teilbereich, wird von der Bezirksregierung als nicht entwickelt angesehen. Die Konsequenz ist infolge des Entwicklungsgebotes, dass entweder vor Rechtskraft des neuen B-Planes der geänderte FNP wirksam sein muss oder der B-Plan von der Bezirksregierung genehmigt werden muss.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan 18-09 „Frische Quelle“ aus dem Jahre 1964 soll neu aufgestellt werden, da er in seinen Kernaussagen veraltet ist und den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen nicht adäquat Rechnung tragen kann.

Aufgrund der bisherigen baulichen Entwicklung und der heute stärkeren Bewertung der Belange von Natur und Landschaft (Grüttebachaue mit Waldflächen im Plangebiet) ergibt sich ein komplexer planerischer Handlungsbedarf. Zudem ist durch den langen Leerstand und den baulichen Verfall des ehemaligen Hotels „Frische Quelle“ ein städtebaulicher Missstand an exponierter Stelle im Ortsteil Hiddesen entstanden, der beseitigt werden soll. Auch sollen die regelungsbedürftigen östlichen Straßenrandflächen an der Friedrich-Ebert-Straße durch eine entsprechende Erweiterung des alten Plangebietes einbezogen werden.

Mit der Neuaufstellung des B-Planes 18-09 werden daher folgende Ziele verfolgt:

Siedlungsökologische Ziele:

Schonung, Erhaltung, Entwicklung und Pflege der natürlichen Landschaftselemente und des naturräumlichen Potentials im Plangebiet,
hier: planungsrechtliche Sicherung der Aue und des natürlichen Retentionsraumes des Fließgewässers Grüttebach, des namenlosen Gewässers Nr. 223, des Waldes mit Waldsaum und des Grünlandbereiches „Wiese“

Erhalt der Geländeformationen und des kupierten Geländes im Plangebiet (keine Aufschüttungen)

Vorbereitung der Entwicklung eines Grünverbundsystems für den Ortsteil Hiddesen, hier: Aufnahme der Grünstrukturen (Wald, Grüttebachaue) im Plangebiet und deren Vernetzung mit den angrenzenden Grünstrukturen des freien Landschaftsraumes außerhalb des Plangebietes.

Stadtplanerische Ziele:

Entwicklung einer räumlichen Struktur an der nördlichen Straßenseite der Friedrich-Ebert-Straße,
hier: Entwicklung/Regelung von weiteren Baumöglichkeiten zwischen der Einmündung „Im Kampe“ und der Zufahrt zu den Tennisplätzen (Baulückenschließungen)

Zurücknahme einer zweiten Bauzeile entlang der Friedrich-Ebert-Straße, hier: Überbaubarer Flächen im Nahbereich der Gewässeraue des Grüttebaches unter Berücksichtigung notwendiger Abstandsflächen zum Wald

Ermöglichung einer baulichen Nutzung auf dem Grundstück „Frische Quelle“ mit Überplanung der bisherigen Festsetzung „private Grünfläche“
hier: Mit der Ausweisung von neuen Bauflächen für eine Wohnnutzung in Anlehnung an die „hiddesentypische“ Siedlungsstruktur

Planungsrechtliche Sicherung der realisierten Bebauung im Bereich des Wohnparkes „Katerallee“, entlang der Straße „Im Kampe“ und der Ev.-lutherischen Kirche, hier: Angleichen an die Bestandssituation

Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten bis an die Zufahrt zu den Tennisplätzen für die Einbeziehung des gesamten naturnahen Auenbereiches und der regelungsbedürftigen Straßenrandflächen an der Friedrich-Ebert-Straße

Vorbereitung der Ergänzung der Fußwegeverbindungen im Plangebiet und deren Vernetzung mit den angrenzenden Wanderwegen

Fassung des offenen/diffusen Siedlungsrandes im Osten von Hiddesen mit Gestaltung eines klar ablesbaren Ortseingangsbereiches,
hier: Schaffung von Raumkanten durch Baulückenschließungen bzw. durch landschaftsgestalterische Maßnahmen, wie z. B. Anpflanzungen von Baumreihen und Hecken.

6 Situationsbeschreibung

6.1 Planbereich

Das Plangebiet ist ca. 10,3 ha groß. Das direkte Umfeld ist begrenzt:
 Im Norden durch den Wald Hiddeser Berg, die Hofanlage Lohmann und die Tennis-Anlage,
 im Süden durch die Straßenrandbebauung der Friedrich-Ebert-Straße und die Siedlungsbebauung zwischen Trakehnerweg und Dreimannstraße,
 im Osten durch den Übergang in die freie Landschaft mit einzelner Bebauung seitlich der Friedrich-Ebert-Straße und
 im Westen durch Wohnbebauung im Quartier „Katerallee/Meierkamp/Im Kampe“.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hiddesen im Osten nördlich der Friedrich-Ebert-Straße, die als Landesstraße L 938 klassifiziert ist. Die hochbelastete Hauptverkehrsstraße trennt das Plangebiet in West-/Ostrichtung von der gegenüberliegenden Siedlungsfläche ab. Das Plangebiet liegt am Nordhang des Teutoburger Waldes mit Süd-/Nordgefälle. Im Norden und Osten grenzt es infolge seiner Ortsrandlage an die freie Landschaft an. Von dieser führen wiederum Grünbereiche (Wald/Wasseraue) in das Plangebiet. Durch Wohnbebauung wird es im Süden und Westen gefasst.

Der Planbereich ist in Teilen schon bebaut. Darüber hinaus verfügt er aber noch über große Waldflächenanteile, die die Grüttebachaue einschließen und Grünlandstrukturen.

In Bezug auf ihre Biotopempfindlichkeit sind die Freiflächen im Plangebiet unterschiedlichen Biotoptypgruppen mit verschiedenen Biotopwerten zuzuordnen. Hierzu zählen der Wald und der Auenbereich als hochwertige Biotopflächen und die übrigen Freiflächen entlang der Friedrich-Ebert-Straße mit einem geringeren Biotopwert. Diese können zu Gunsten einer Bebauung geopfert werden.

6.2 Vorhandene Bebauung

Durch die vorhandene Bebauung entlang den Straßen „Im Kampe“ und „Katerallee“ ist das Plangebiet vorgeprägt.

In der Mitte des westlichen Planbereich befindet sich die Ev.-lutherische Kirche St. Michael Im Kampe Hiddesen mit Gemeindehaus. Das Kirchengelände wird durch einen Privatweg erschlossen.

Im Südwesten liegt das Grundstück der heutigen Gewerbebrache „Frische Quelle“. Ein ungenutzter Flachdachpavillon und drei einzelne Gebäude ordnen sich weitläufig an der Straßenseite der Friedrich-Ebert-Straße an.

Eine alte Hofstelle, Friedrich-Ebert-Straße Nr. 39, liegt mittig und südlich der Wasseraue im Plangebiet. Das Fachwerkgebäude mit historischem Bruchstein ist 1681 erbaut und als ältestes Gebäude im Ortsteil Hiddesen hervorzuheben. Diese historische ortsteilprägende Bausubstanz ist in die Ortsteilgestaltung einzubinden.

Die sogenannte „hiddesentypische“ Siedlungsstruktur ist seitlich der Straße „Im Kampe“ gut ablesbar. Sie zeichnet sich durch offene Bauweise, Ein- und Zweigeschossigkeit mit Walm- oder Satteldach und einen hohen Anteil an Gärten aus. Hier kann man, wie im gegenüberliegenden Siedlungsquartier südlich der Friedrich-Ebert-

Straße, von eindeutig ablesbaren Siedlungsflächen sprechen. Dazu grenzen sich im Plangebiet die Bauflächen der obengenannten Gebäude ab, da sie sich im Grünzug freiräumlich anordnen.

Die Nutzungen im Plangebiet sind ausschließlich Wohnnutzungen neben der Gemeinbedarfsnutzung „Kirche“.

6.3 Topographie

Die natürliche Ausformung der Geländeoberfläche prägt das Plangebiet. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße, auf einer Länge von ca. 600 m, entwickelt die Topographie ein nahezu gleichmäßiges Höhengefälle von rund 17 m in West-/Ostrichtung.

Zur Mitte des Plangebietes, im Bereich der Gewässeraue des Grüttebaches, bildet das Geländere relief seinen tiefsten Punkt aus. Nach Norden steigt es dann wieder gleichmäßig rund 20 m in Süd-/Nordrichtung an.

Die natürliche Plastik der vorhandenen Geländeform ist ein Gestaltungselement des städtebaulichen Entwurfs.

7 Belange des Städtebaus

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

Unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes berücksichtigt der Bebauungsplan folgende Grundsätze:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Belange des Umweltschutzes,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Gestaltung des Ortsbildes,
- die Belange der Wirtschaft,
- die Eigentumsbildung.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1.1 WR – Reines Wohngebiet

Katerallee

Der Entwurf setzt für die Häuser entlang der Katerallee „Reines Wohngebiet“ in offener Bauweise gemäß § 3 BauNVO fest. Im Rahmen der stadtplanerischen Zielsetzung sichert der Entwurf die bereits realisierte Bebauung des „Wohnpark Katerallee“. Große bauliche Erweiterungsflächen werden diesen Bauflächen aufgrund des bereits ausgeschöpften hohen Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr eingeräumt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus den Festsetzungen des alten B-Planes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss übernommen.

7.1.2 WA – Allgemeines Wohngebiet

Im Kampe

Für die Häuser entlang der Straße „Im Kampe“ setzt der Entwurf „Allgemeines Wohngebiet“ in offener Bauweise gemäß § 4 BauNVO fest. Für die vorhandene Baustruktur entlang der Straße „Im Kampe“ (Häuser Nr. 20 - 30) ist ein Angebot von rückwärtigen Erweiterungsflächen bis zu einer Tiefe von 24 m vorgesehen. Die Häuser Nr. 6 und Nr. 8 werden aufgrund der unmittelbaren Nähe des Waldes ohne rückwärtige Erweiterungsflächen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

Auch hier wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 und der Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss aus dem alten B-Plan übernommen.

Friedrich-Ebert-Straße

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße setzt der Entwurf „Allgemeines Wohngebiet“ in offener Bauweise gemäß § 4 BauNVO fest. Diese Art der Nutzung entspricht dem Charakter der benachbarten Bebauung entlang bzw. südlich der Friedrich-Ebert-Straße und übernimmt die planungsrechtliche Festsetzung aus dem alten B-Plan. Die gemäß Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Für das Grundstück der Gewerbebrache „Frische Quelle“ ist im Vorfeld des förmlichen Bauleitplanverfahren ein konkretes Baukonzept vom Fachausschuss für Stadtentwicklung als Konzeptgrundlage für den B-Plan beschlossen worden. Dieses Baukonzept von 4 Einzelhäusern als Stadthäustypen wurde im Vorentwurf dargestellt. Im Rahmen des laufenden Verfahrens erklärten die drei Grundstückseigentümer der Flurstücke (273), (274), und (257, 284, 290, 291, 256) konzeptionell gemeinsam die Straßenrandbebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße zu entwickeln. Soweit keine anderen wichtigen Belange und Planungsziele entgegen standen, setzte der B-Planentwurf diese Erklärung städtebaulich um. Das Baukonzept für die Gewerbebrache wurde aufgrund einer Eingabe des Investors im Rahmen der 2. Offenlegung noch einmal geändert. Eine Einzelhausbaufläche wurde zugunsten einer von der Friedrich-Ebert-Straße weiter abgerückten Bebauung zurückgenommen.

In Anlehnung an das städtebauliche Konzept wird das Allgemeine Wohngebiet in einzelne Wohngebietstypen differenziert. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße entwickelt der B-Plan - von Westen nach Osten - eine gestaffelte Straßenrandbebauung durch die Anordnung und Reihung von unterschiedlich großen Bauflächen und Haustypen (Einzelhäusern und Einzel- bzw. Doppelhäusern). Es werden fünf unterschiedliche Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) festgesetzt.

Die Differenzierung in einzelne Wohngebietstypen resultiert aus der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Mit dem Ziel einer Baumassenstaffelung entwickeln sich die zulässigen Grundflächen für die westlichen ersten drei Einzelhäuser von max. 260 m² mit je 6 Wohneinheiten (WE) über max. 200 m² mit je 4 WE für das fünfte und sechste Einzelhaus zu einer max. zulässigen Grundfläche von max. 150m² mit je 2 WE für die Einzel- und Doppelhäuser entlang der Friedrich-Ebert-Straße.

Das planerische Ziel einer behutsamen Baulückenschließung soll mit diesen konkreten differenzierenden Festsetzungen sichergestellt werden - gerade durch die Unterscheidung in Wohngebietstypen/Haustyp mit individuellen absoluten Größenwerten einer max. zul. Grundfläche (GR) und einer max. zul. WE-Festsetzung. Für die Erzielung des gewünschten lückenhaften Orts- und

Landschaftsbildes mit verbleibenden Blickbeziehungen zu den Grünstrukturen werden planerisch bewusst zu große und zu viele Baukörper, die nicht in das Ortsbild passen, ausgeschlossen.

Die Festsetzungen von unterschiedlich maximal zulässigen Grundflächen und Wohneinheiten dienen in erster Linie als Vorsorgeplanung zur Erzielung einer guten Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie verhindern, dass zu große Baukörper, die nicht in das Ortsbild passen, errichtet werden. Die vorgegebene städtebauliche Dichte als Maximalwerte ist entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die durchaus unterschritten werden können, aber nicht entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung überschritten werden dürfen.

Neben der zulässigen GRZ von 0,4 wird in den Wohngebietstypen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 je Baukörper und Haustyp (EH/DH) ein absoluter Größenwert von einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) festgesetzt. Mit der Festsetzung einer GR wird der absolute Größenwert ohne räumlichen Bezug unabhängig von den unterschiedlichen Grundstücksgrößen bestimmt. Insgesamt darf die zulässige GRZ von 0,4 mit Teilen baulicher Anlagen, wie z. B. für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden. Die zulässige GR ist mit einzuberechnen. Die im B-Plan festgesetzte GRZ wird aus städtebaulichen Gründen durch die Festsetzung einer GR eingeschränkt. Da ein B-Plan keine Grundstücksgrenzen festsetzt, hat die im Plan festgesetzte GRZ keine unmittelbare Auswirkung auf die bestimmte Größe der zulässigen und städtebaulich gewünschten Grundfläche im Einzelfall. Dies würde ohne eine Festsetzung einer GR zu unterschiedlich großen Bauflächen auf den unterschiedlich großen Baugrundstücken führen. Das ist städtebaulich gemäß dem Bebauungskonzept nicht gewollt. Hiermit wird bewusst die Zielsetzung der behutsamen Baulückenschließung umgesetzt, weil die sich sonst eröffnenden Entwicklungsspielräume - in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße - das städtebauliche Konzept unterlaufen können. Nur die Festsetzung einer GR ist unabhängig von der Grundstücksgröße, den Grundstücksgrenzen, den überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der baulichen Anlagen auf einem Grundstück. Die GR stellt somit die Erzielung des gewünschten lückenhaften Orts- und Landschaftsbildes mit verbleibenden Blickbeziehungen zu den Grünstrukturen sicher. Zu große, die nicht in das Ortsbild passen, werden ausgeschlossen. Diese Ausnutzung ist verträglich zu den Wohngebieten im Umfeld des Plangebietes und nimmt die „hiddesentypische Bauweise“ auf. Der Grad der Bodenversiegelung wird hierdurch minimiert.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO gilt mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 neben der Festsetzung einer Grundfläche (GR) für die jeweiligen Hauptbaukörper. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, sind zulässig. Durch die Festsetzung der II-Geschossigkeit mit zulässigen Staffelgeschossen und Gebäudehöhen ist eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachgeschosses bis zur rechnerischen Vollgeschossigkeit nach Landesbauordnung möglich. Eine maximal zulässige First- bzw. Firstpunkthöhe von 13 m darf nicht überschritten werden. Die Höhenentwicklung der geplanten Häuser fügt sich in die vorhandene Bebauung ein.

Ferner ist durch eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 6 WE bzw. 4 WE je Einzelhaus (WA 1 und WA 2) und max. 2 WE je Einzelhaus- / Doppelhausbaufläche (WA 3 und WA 5) eine Einbindung der Neubebauung in das überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte Umfeld gesichert. Der im alten B-Plan noch zulässigere höhere Verdichtungsgrad im Innenbereich des Ortes

wird mit der Neuaufstellung zurückgenommen. Für die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden werden im B-Plan der WA 1- /, WA 2- /, WA 3- / und WA 5 - Gebiete jeweilige Obergrenzen festgesetzt. Dies gilt für die Gewerbebrache und die noch nicht bebauten Grundstücke in einem gewachsenen Siedlungsbereich. Mit der Festsetzung von maximal zulässigen Wohneinheiten neben einer maximal zulässigen Grundfläche wird die Nachverdichtung gesteuert werden. Eine grundsätzlich denkbare zu hohe Ausnutzung der Baulücken aufgrund der Attraktivität und des hohen Images des Ortsteils im Stadtgebiet, z. B. durch die Realisierung von nur großen Mehrfamilienhäusern, soll hiermit ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten hat entscheidende bodenrechtliche Relevanz als gewünschter Ausdruck der zukünftigen Art der baulichen Nutzung. Die Begrenzung der Wohneinheiten schützt den Charakter des Plangebietes. Eine nicht geregelte zulässige zu hohe Ausnutzung der Grundstücke würde der Prägung des Plangebietes und seiner Umgebung in Anlehnung an die hiddesentypische Siedlungsstruktur zu wider laufen. Die hier zu beplanenden Flächen gehören nicht zu dem Bereich in Hiddesen, die im Ortsteil nutzungsstrukturell akzentuiert werden sollen. Die stadtplanerische Zielsetzung im Entwurf verfolgt hier die Sicherung der im Rahmenplan Hiddesen genannten „hiddesentypischen“ Siedlungsstruktur einer offenen zweigeschossigen Bauweise mit einem hohen Anteil an Gärten.

Die Gewerbebrache „Frische Quelle“ nimmt als einen städtebaulichen Missstand im Plangebiet planerisch eine Sonderstellung ein, da hier ein starkes öffentliches Interesse an ihrer Beseitigung besteht. Das städtebauliche Ziel der Reaktivierung der Brache begründet daher aus wirtschaftlichen Gründen eine höhere bauliche Ausnutzung. In Angleichung an diese staffeln sich von Westen nach Osten die maximal zulässigen Wohneinheiten von 6 über 4 auf 2 WE - korrespondierend zur der Staffelung der Baumassen.

7.1.3 Gemeinbedarfsfläche für Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Gemeindezentrum Ev. Luth. Kirchengemeinde St. Michael Im Kampe Hiddesen

Der Entwurf passt die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen für die von der Kirchengemeinde genutzten Grundstücksflächen mit der Festsetzung als „Gemeinbedarfsfläche für Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ an den Bestand an. Planungsrechtlich werden mögliche Erweiterungsflächen für die Kirche und das Gemeindehaus berücksichtigt. Hierzu zählt auch die Fläche des Flurstücks 222, das ebenfalls in Gemeindeeigentum ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,3 , GFZ von 0,6 und zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

7.2 Überbaubare Flächen, Höhenfestsetzungen, Firstrichtungen

Die überbaubaren Flächen werden in Verbindung mit der vorgegebenen Firstrichtung für die Flurstücke 235 und 236 durch Baugrenzen definiert. Entlang der Straße „Im Kampe“ und für das Gemeindezentrum wird ein Baufeld festgesetzt. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße und für die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Bestandes im Plangebiet weisen Einzelbauflächen die Baustandorte aus. Die hier festgesetzte Breite der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht den Bauherren ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Gebäudekonzeption.

Die zukünftig zulässige First- bzw. Firstpunkthöhe ist als maximaler Höhenwert mit 13 m im Bebauungsplan entlang der Friedrich-Ebert-Straße vorgegeben. Die maximale Höhe entspricht der im Umfeld vorhandenen Bebauung mit besonderer Rücksicht auf die ortstypische städtebauliche Gesamtsituation. Der Bezugspunkt der First- bzw. Firstpunkthöhe ist die Oberkante des gewachsenen Bodens der jeweils straßenseitigen Baugrenze. Er regelt die maximal zulässige Gebäudehöhe der Bauten entlang der Friedrich-Ebert-Straße. Hierdurch wird die städtebauliche Einbindung der neuen Baukörper in die Straßensilhouette gesichert.

7.3 Nichtüberbaubare Flächen

7.3.1 Wald mit Bachaue

Eine große zusammenhängende Waldfläche prägt das Plangebiet. Für das konkrete Bauleitplanverfahren und die Zulässigkeit der zukünftigen Bauvorhaben sind die Belange des Waldes angemessen zu berücksichtigen. Die Waldfläche wird mit dem besonderen Wert als naturnahe Bachaue planungsrechtlich gesichert.

Die Stadt Detmold beteiligte im Vorfeld des förmlichen B-Planverfahrens das Forstamt Lage als Fachbehörde. In diesem Vorverfahren konnte die Waldgrenze mit den einzuhaltenden Sicherheitsabständen vorab exakt bestimmt werden. Die vom Forstamt Lage definierte Waldgrenze ist zeichnerisch eingetragen.

Die vorhandene örtliche Situation des Bachtales ermöglichte die Reduzierung des bei der Bauleitplanung in der Regel einzuhaltenden Sicherheitsabstandes von 35 m. 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 Beschattung.

Bedingt durch die teilweise vorhandene Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße und die Ausformung der Böschungskante des Bachtales kann seitens der Forstbehörde der Waldabstand im Plangebiet verringert werden. Zur Flurstücksgrenze 310 ist ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand von ca. 20 m und zur Flurstücksgrenze 142 von ca. 16 m (analog des länglichen Gebäudes auf dem Flurstück 274) einzuhalten. Die Waldgrenze ist nicht immer mit der Flurstücksgrenze identisch, sondern verläuft in der Örtlichkeit auch abschnittsweise oberhalb der Böschungskante der Bachaue.

Der Entwurf setzt die Durchführung eines positiv beschiedenen Umwandlungsverfahrens gem. § 39 Landesforstgesetz NRW voraus. Das Umwandlungsverfahren ist zwischenzeitlich positiv beschieden. Die Waldgrenze auf dem Flurstück 273 wird bis zur Böschungsoberkante zurückgenommen werden. Die vorzeitig beteiligte Forstbehörde sah die maximale Reduzierung des nichtüberbaubaren Sicherheitsabstandes hier auf 12 m, bedingt durch die Ausformung der Böschung des Bachtales, in diesem Bereich als vertretbar an.

Mit dem Ausgleich durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle kann mit der Anordnung von 3 Einzelhäusern der geforderter Mindestabstand zur neuen Waldgrenze eingehalten werden. Das Baukonzept wurde aufgrund einer Eingabe des Investors im Rahmen der 2. Offenlegung für das Gewerbebrachengrundstück „Frische Quelle“ geändert. Durch die Reduzierung der Bauflächenausweisung um ein Einzelhaus (ursprünglich 4 EH) können die Gebäude

weiter gemäß dem Vortrag des Investors von der Friedrich-Ebert-Straße abgerückt werden. Durch die Reduzierung des baulichen Maßes verbleibt mehr Flächenspielraum für eine andere Gebäudeanordnung und -staffelung auf dem Grundstück unter der unabdingbaren Einhaltung des Waldmindestabstandes von 12 m.

Die vom Forstamt Lage berechtigten vorgetragenen erheblichen Bedenken bei einem maximalen Abstand zum geplanten Wald von nur ca. 8 m, wie es der Vorentwurf ohne Verschiebung der beiden westlichen Einzelhäuser dargestellt hatte, können hiermit gleichermaßen ausgeräumt werden. Mit der neuen Planungskonzeption von 3 Einzelhäusern kann dem Belang des Waldes nach einem nichtüberbaubaren Mindestsicherheitsabstand von mindestens 12 m ebenfalls Rechnung getragen werden. Eine städtebauliche schlechtere Anordnung der Baukörper durch Verspringen und eine vielleicht für den Grundstückseigentümer ungünstigere und nicht optimale Ausnutzung des Grundstückszuschnittes immer noch im westlichen Bereich werden wiederum zugunsten der Waldbelange abgewogen. Ein Zielkonflikt „Walderhaltung / Ausweisung von Bauflächen in unmittelbarer Waldnähe“ entsteht daher nicht.

Die Reaktivierung der Gewerbebrache als Wohnbaulandfläche mit dem hoch zu bewertenden städtebaulichen Ziel der Beseitigung des städtebaulichen Misstandes beinhaltet ein starkes öffentliches Interesse. Das ursprüngliche Planungskonzept der vier Einzelhäuser als Stadthäustypen ist im Fachausschuss für Stadtentwicklung mehrmals erörtert und letztendlich als Konzeptgrundlage für den B-Plan beschlossen worden. Der planerische Gestaltungsspielraum mit der Vorrangbewertung dieses konkreten Bebauungskonzeptes wurde zu Ungunsten des Schutzes von Waldteilflächen ausgeschöpft. Auch nach der Planungskonzeptänderung wird der baulichen Überplanung einer Gewerbebrache ohne Bestandschutz für die Beseitigung des vorhandenen städtebaulichen Missstandes ein höherer Stellenwert eingeräumt.

Grundsätzlich werden die Waldbelange im Bereich der Bachaue voll planungsrechtlich geschützt. Die Bedeutung des Waldes - als eine natürliche Lebensgrundlage für den Umweltschutz und die Erholung der Bevölkerung - gebietet es, den Wald zu erhalten, ihn möglichst zu vermehren und Beeinträchtigungen seiner vielfältigen Funktionen zu vermeiden. 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 das Gemeinwohl, insbesondere für die Gesundheit der Bevölkerung, begründet. Die Neuaufrstellung des B-Planes berücksichtigt erstmalig diesen wichtigen Belang durch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Waldflächen, die anteilig nahezu ein Drittel des Plangebietes ausmachen.

Ausnahmen von den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sind nur vertretbar, wenn durch ausgleichende Maßnahmen und eine entsprechende Ausweisung im Bauleitplan die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung von Wald in Bauflächen ganz oder zum wesentlichen Teil abgewendet werden. Nur in einem geringen Flächenumfang ist die Umwandlung von Waldfläche im B-Plan erforderlich. Die entsprechende Fläche ist zeichnerisch dargestellt. Das anhängige Umwandlungsverfahren gemäß § 39 Landesforstgesetz NRW regelt konkret den Ausgleich. Somit ist sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen durch die Zurücknahme einer kleinen Waldanteilfläche nicht entstehen.

7.4 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 entlang der Friedrich-Ebert-Straße. Der Entwurf trifft gestalterische Aussagen über Architektur, der zu verwendenden Materialien und Farbgestaltungen, die Beschaffenheit von Abstellflächen und die Anordnung von Anpflanzungen.

In den WR- / WA- / WA 4- und WA 5 – Gebieten berücksichtigen die festgesetzten Dachformen den Altbestand. Für die neue Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße in den WA 1- / WA 2- und WA 3 – Gebieten wird eine neue einheitliche Dachform als Zeltdachkonstruktion festgesetzt. Durch die festgesetzten Dachformen der Hauptgebäudekörper und der vorgegebenen Dachneigungen wird eine weitgehend, dem Umfeld angepasste, homogene Dachlandschaft 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. Die für die Dacheindeckung zulässige Farbgebung orientiert sich an der Dacheindeckung der umgebenden Bebauung.

Für die planungsrechtlich möglichen Doppelhäuser werden ebenfalls gestalterische Regelungen getroffen. Die Gestaltung der jeweiligen Doppelhaushälften wird durch die Vorgabe der Verwendung einheitlicher Materialien, Formate, Profil- Detailgestaltungen, wie auch gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung aufeinander abgestimmt. Es verbleiben über die Ortstypik hinaus ausreichende individuelle architektonische Gestaltungsspielräume.

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

7.5 Stellplätze

Mit Rücksicht auf die besondere städtebauliche und naturräumliche Situation sind Regelungen für die Anlage von Stellplätzen aufgenommen worden um den bestehenden hochwertigen Gebietscharakter auch nach ergänzender Neubebauung zu erhalten. Den Vorgartenflächen mit freiräumlicher Wirkung hin zur Friedrich-Ebert-Straße kommen hier eine besondere Bedeutung zu. Entsprechende Regelungen werden getroffen, um sicherzustellen, dass zusammenhängende Freibereiche zwischen den zukünftigen baulichen Hauptnutzungen und der Erschließungsstraße erhalten bleiben. Hier ist es planerisch geboten im B-Plan die Grenzen der Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu regeln.

In Anlehnung an die bauliche Ausnutzung der Grundstücke sind Ausnahmen aufgenommen worden. Für die WR- / WA- / WA 3- / WA 4- und WA 5 - Gebiete ist ein Mindestabstand für den Erhalt eines Grünstreifens festgelegt. Entsprechend der zulässigen Zahl der Wohneinheiten und dem daraus resultierenden geringeren erforderlichen Stellplatznachweis, kann der freiräumliche Eingriff der Stellplatzanlagen als gering und noch verträglich eingestuft werden.

Entsprechend der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im WA 1- und WA 2 – Gebiet wird durch die Pflicht des Stellplatznachweises der Eingriff in den Freiraum aufgrund der erhöhten Flächeninanspruchnahme als erheblich für den Vorgartenfreiraum eingestuft. Deshalb wird hier eine Tiefgarage festgesetzt.

Eine Ausnahmeregelung ermöglicht die Anlage der erforderlichen Stellplätze oberirdisch in den seitlichen Abstandsflächen und/oder in den Bauflächen. Diese kann für den Fall der Nichtausschöpfung des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung mit der Folge einer geringeren Stellplatznachweispflicht angewendet werden.

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Entwurf sichert mehrere Leitungsrechte zur Einleitung des Niederschlagwassers (NW) in die Vorfluter zu Gunsten der Leitungsträger.

Für die Einleitung des NW aus dem Planbereich der Katerallee verläuft ein Leitungsrecht LR 2 mittig im Plangebiet durch die Waldfläche in den Grüttebach.

Weitere Leitungsrechte LR 3 für die direkte Einleitung in das namenlose Gewässer Nr. 223 und für die indirekte Einleitung in den Grüttebach werden für die Erschließung der Bauflächen entlang der Friedrich-Ebert-Straße einzeln als offene Geländemulden, hangabwärts in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, festgesetzt.

Ein Geh- und Fahrrecht GF 2 wird zugunsten der Stadt Detmold (Gewässerunterhaltung) für die Erreichbarkeit der Gewässeraue Grüttebach im neuvorgeschlagenen Grundstücksgrenzbereich zwischen den Flurstücken 274 und 257 planungsrechtlich gesichert. Die Erreichbarkeit der Gewässeraue im westlichen Bereich muss auch zukünftig - nach der Realisierung der geplanten Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße - für die Gewässerunterhaltung sichergestellt sein. Aufgrund der topografischen Verhältnisse bietet sich hier eine Zuwegung an. Alternativ kann eine Zuwegung auch über eine Grunddienstbarkeit im Rahmen der Rückübertragung der bereits herausparzellierten städtischen Flurstücke 317 und 318 (ehemalige Planstraße im alten B-Plan) sichergestellt werden. Allerdings sollte hier die für eine bessere Grundstücksausnutzung im Plan vorgeschlagene Grenzregelung umgesetzt werden.

Ein Geh- und Fahrrecht GF 1 zugunsten der Allgemeinheit wird auf den Flurstücken 143, 144 und 150 vorgesehen. Dieses Recht bereitet die mögliche Ergänzung der Fußwegeverbindungen im Wald vor. Mit der Anbindung der Waldfläche an die öffentliche Verkehrsfläche „Im Kampe“ und an den Stichweg der „Katerallee“ wird der jedem zugängliche Wald mit den im Plangebiet vorhandenen Wegeverbindungen und den angrenzenden Wanderwegen vernetzt.

7.7 Denkmalschutz

Im Falle von kulturhistorischen wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Kulturgutverzeichnis des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege sind die folgenden drei Häuser Friedrich-Ebert-Straße 27, 37 und 39 aufgeführt. Es handelt sich hier um erhaltenswerte Bausubstanz.

Das Objekt Friedrich-Ebert-Straße 27 ist ein guterhaltenes (saniertes) Fachwerkhaus aus klassizistischer Zeit. Es ist 1827 als traufenständiger Vierständerbau (2 Vollge-

schosse) erbaut. Heute wird es als Wohnhaus genutzt. Für Hiddesen hat es ortsbildprägende Wirkung.

Das Objekt Friedrich-Ebert-Straße 37 ist ebenfalls ein gut gepflegtes Fachwerkhaus. Als eines der seltenen Fachwerkbauernhäuser mit Krüppelwalmdach hat es als erhaltenswerte Bausubstanz seinen besonderen Wert. Ferner ist es für die Entwicklungsgeschichte der Hallenhaustypen und für das Ortsbild bedeutend.

Das Objekt Friedrich-Ebert-Straße 39 ist als Vierständerbau mit Torbogen 1681 erbaut. Das Fachwerkhaus ist das älteste Gebäude von Hiddesen. Es handelt sich hier um den Stammhof der Familie Grüttemeier, aus der auch die Mutter des Detmolder Dichters Christian Dietrich Grabbe stammt.

Die Einbindung der historischen ortsbildprägenden Bausubstanz in die neue Ortsgestaltung ist anzustreben. Die Erhaltung, Wertschätzung und Restaurierung der erhaltenswerten Gebäude beinhalten eine aktive Ortsteilpflege. Zur Vollständigkeit in diesem Sinne sind die benachbarten und auch als erhaltenswerte Bausubstanz klassifizierten Gebäude zu nennen:

Friedrich-Ebert-Straße 50 / zweigeschossiger verputzter Traufen-/ Villenbau auf hohem Kellersockel, Wohnhausnutzung, 1903 erbaut

Friedrich-Ebert-Straße 52/54 / zweigeschossiges Doppelhaus als zwei parallelstehende durch ein Querhaus verbundene Giebelhäuser auf hohem Kellersockel

Friedrich-Ebert-Straße 60 / zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, Wohn- und Erdgeschoss massiv, Obergeschoss in Fachwerk, Wohnhaus

Friedrich-Ebert-Straße 63 / zweigeschossiger, traufenständiger Putzbau mit Krüppelwalmdach

Friedrich-Ebert-Straße 69 / eingeschossiger, traufenständiger Putzbau mit Drempel und Krüppelwalmdach, 1908 erbaut

Friedrich-Ebert-Straße 84 / zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, Wohn- und Gasthaus (Kreuzkrug).

Allen Gebäuden kommt eine hohe ortsteilprägende Bedeutung zu.

Die neue Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße hat diese Wertigkeit zu schätzen. Eine qualitätsvolle architektonische und städtebauliche Straßenrandbebauung im Rahmen der Ortsteilentwicklung ist für den Eingangsbereich Hiddesen anzustreben.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Hauptverkehrsstraße „Friedrich-Ebert-Straße“ (L 938) und die Sammelanliegerstraße „Im Kamp“ im Westen. Für die innere Erschließung des Plangebietes im Nordwesten dient die Anliegerstraße „Katerallee“.

Die einzeilige Straßenrandbebauung erschließt sich von der Friedrich-Ebert-Straße. Die ursprünglich im alten B-Plan geplante rückwärtige öffentliche Erschließung wird

im Entwurf zurückgenommen. Das Gemeindezentrum wird auch zukünftig über die Flurstücke 144 und 150 privatrechtlich erschlossen.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinie 703 halbstündlich an den Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt „Augustinum“ liegt in der Nähe der ehemaligen „Frischen Quelle“.

9 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser / Gewässer

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

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

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann vom Schmutzwasserkanal in der Friedrich-Ebert-Straße aufgenommen und von dort zur Zentralkläranlage der Stadt Detmold transportiert werden. Der Kanal ist ausreichend dimensioniert.

Die Anlage von notwendigen Löschwasserbehältern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt werden.

9.2 Niederschlagswasser

Im Plangebiet sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven zu schützen. Negative Auswirkungen durch geplante Baumaßnahmen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Durch die Vermeidung von Versiegelung sowie durch die Einleitung des Niederschlagswasser in die vorhandenen Vorfluter wird ein wichtiger Beitrag zur ökologisch orientierten Gestaltung der urbanen Umwelt mit der Neuaufstellung des B-Planes geleistet. Da soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG NW hier im Plangebiet ortsnah in die Gewässer einzuleiten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hierfür erforderlich.

Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist im Gutachten des Planungsbüro Wilschut hydrogeologisch geprüft und untersucht worden. Das hydrogeologische Gutachten wird als **Anlage 1** Bestandteil der Begründung.

Die Voraussetzungen für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind gemäß dem Ansatz des mittleren gemessenen Durchlässigkeitsbeiwert von $3,5 \cdot 10^{-6}$ m/s nicht erfüllt. Das Oberflächenwasser der neuen Bebauung wird deshalb ortsnah über offene Geländemulden in den Grüttebach bzw. in das namenlose Gewässer Nr. 223 eingeleitet.

Die Beschaffenheit des Niederschlagswassers ist als „unbelastet“ einzustufen. Daraus folgt, dass die Einleitung in oberirdische Gewässer ohne eine Vorbehandlung zum Einsatz kommen kann. Die städtische Entwässerungssatzung enthält keinen entgegenstehenden Belang (Anschluss- und Benutzungszwang).

9.3 Gewässer 2. Ordnung Nr. 87 „Grüttebach“

Der Gewässerlauf des Grüttebaches quert das Plangebiet von Westen nach Osten. Bedingt durch starkes Talgefälle, starke Hanglage und Versiegelungen im Einzugsgebiet und im Oberlauf, größtenteils verrohrter Gewässerkörper im Oberlauf, zudem überwiegend gradliniger Verlauf des Gewässers im Plangebiet, schießt der Grüttebach förmlich aus dem letzten verrohrten Gewässerabschnitt in das Plangebiet ein.

Der genaue Verlauf der Verrohrung kommt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Augustinums an, quert die Friedrich-Ebert-Straße und verläuft noch ca. 40 m (in der Tiefe des Grundstückes „Frische Quelle“) verrohrt in der Straße Im Kampe. Über einen Rohrauslass endet dann diese Bachverrohrung in einen offenen Bachlauf in der Westspitze des Flurstückes 142. Der Bach muss hier durch freien Fall einen größeren Höhenunterschied überwinden, so dass in diesem Bereich vermehrt Probleme der Gewässerunterhaltung durch Erosion auftreten. Im Plangebiet weist der Grüttebach in seiner gesamten Länge starke Tiefenerosionen aus und bildet durch hohe Schleppspannungen ein V – förmiges Wasserbett (Profil). Wünschenswert wäre hier die Entschärfung der hohen Rohreinleitung durch eine Gewässeroffenlegung entlang der Westgrenze des Grundstückes „Frische Quelle“. Wegen des defekten Durchlasses in der Friedrich-Ebert-Straße und daher akuten Handlungsbedarf in der Vergangenheit musste die Verrohrung im Jahre 1993 in der Straße „Im Kampe“ neu verlegt werden. Eine Offenlegung des Grüttebaches auf dem Grundstück „Frische Quelle“ ist trotz mehrerer Verhandlungsversuche der Stadt Detmold mit dem damaligen Eigentümer des Flurstückes 273 gescheitert. Mit der Neuaufstellung des B-Planes wird jetzt ein Grundstückstreifen in einer Breite von ca. 10 m bis 12 m für eine zukünftige Offenlegung des Grüttebaches als Optionsfläche planungstechnisch berücksichtigt. Die Festsetzung als Wasserfläche sichert planungsrechtlich eine mögliche Renaturierungsmaßnahme in der Zukunft. Das konkrete Bauträgervorhaben mit den vier Einzelhäusern als Stadthäustypen wird hierdurch nicht gefährdet.

Der Grüttebach ist nicht nur für den Landschaftsschutz, sondern auch für den Wasserschutz und die Wasserwirtschaft sehr wertvoll und wichtig. Die Gewässeraue des Grüttebaches im Waldbereich prägt entscheidend das naturräumliche Potential im Plangebiet. Der Erhalt und die Renaturierung des Baches ist deshalb ein Hauptplanungsziel. Ferner erfolgt die natürliche Entwässerung in den Grüttebach. Der Entwurf schützt deshalb den bereits vorhandenen natürlichen Retentionsraum im Bereich des Flurstückes 142.

Wegen der oben genannten Missstände und zur Hochwasserentschärfung muss das Flurstück 142 von jeglicher Bebauung frei bleiben. Es eignet sich optimal zum Überschwemmen bei Hochwasserereignissen, zur Verbesserung der Retentionswirkung und zur Dämpfung der Hochwasserwelle.

Es sind einige zeitlich aufeinander folgende Maßnahmen im Rahmen der Gewässerunterhaltung vorgesehen, die von einem Pionierstadium zu einem sich selbst erhaltenden Stadium des Fließgewässers führen sollen.

Im Unterhaltungsplan der Stadt Detmold sind bereits für das Jahr 2002 einige Maßnahmen zur Anlage einer Gewässeraue eingeplant, wie z. B. die Beseitigung von Tiefenerosionen durch die Anlage von Mäandern und Zweit- und Drittarmen (Pioniergerinnen) im Grüttebach. Danach soll das Gelände der natürlichen Sukzession überlassen bleiben.

Die Gewässertrasse liegt in einer Waldfläche, die im Rahmen des ökologischen Konzeptes der „Rahmenplanung für den Ortsteil Hiddesen“, als Biotopanlage mit der Vorrangfunktion Biotopschutz ausgewiesen sind. Diese Zielsetzung mit der Schonung, Erhaltung, Entwicklung und Pflege dieses natürlichen Landschaftselementes als einen natürlichen Retentionsraumes nimmt der Bauleitplan auf. Diese wird durch die

Festsetzung als Wasserfläche mit natürlichem Überschwemmungsgebiet planungsrechtlich gesichert.

9.4 Namenloses Gewässer Nr. 223 (Nebengewässer des Grüttebaches)

Das namenlose Gewässer Nr. 223 beginnt am Germanenweg, durchquert mehrere Privatgrundstücke, kreuzt die Friedrich-Ebert-Straße (Durchlass DN 500) und erreicht das Plangebiet im Süden. Der Wasserlauf verläuft ab hier als offener Graben bis zu der Hofanlage Grüttemeier und quert das Privatgelände mit Rohren DN 300 bis zu der Einmündung in den Grüttebach. Der vorhandene bauliche Zustand der privaten Gewässerverrohrung ist zu klein dimensioniert. Nach Erfahrungen des Eigentümers gab es aber in der Vergangenheit keine Misstände und Überflutungen.

Die Trasse des Wasserlaufes befindet sich im tiefsten Punkt des Umkreises, quert die private Hofanlage und lässt nur sehr begrenzte Möglichkeiten einer Renaturierung zu. Eine Umlegung des Gewässers in eine neue Trasse außerhalb der privaten Hoffläche ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht möglich.

Der Wasserlauf Nr. 223 hat keine eigene Parzellierung. Eine Trassensicherung als Wasserfläche und im Bereich der Hofanlage als Leitungsrecht werden im Entwurf umgesetzt.

9.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

9.6 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

10 Bodenaushub

Der Bodenaushub ist vorrangig, sofern technisch machbar, im Plangebiet selbst zu verwerten. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 4.5 aufgenommen.

11. Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebietes ist ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Beeinträchtigende Gewerbebetriebe sind im Wohnumfeld nicht vorhanden. 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 beigefügten lärmtechnischen Beurteilung Lärmimmissionen ein. Diese werden zum einen durch den Kfz-Verkehr

auf der Friedrich-Ebert-Straße und zum anderen durch die Tennisanlage des Tennis-Clubs „Grün-Weiß Hiddesen“ ausgelöst.

11.1 Straßenverkehrslärm

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

Außenwohnflächen:

tags: = 60 bis $\leq$ 40 dB(A)

Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss:

tags: = 68 bis $\leq$ 64 dB(A)

nachts: = 60 bis $\leq$ 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 (zum Teil) schon vorhandener Bebauung, die an den bereits bestehenden Verkehrsweg heranrückt. 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

- Weiterführung einer 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.

11.2 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 eingehalten.

Das gesamte Lärmschutzgutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

12 Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen

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

Nr. 25 Tennisplatz Hiddesen.

verfüllt mit Bodenaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt durch Baufirmen. Gemäß Bearbeitungsstand Gefährdungsabschätzung ist die Lage und Ausdehnung gesichert. Eine Umfeldanalyse ist noch nicht erstellt.

südlich der Friedrich-Ebert-Straße

Nr. 11 Am Teuthof L. Hermannsweg und

Nr. 12 Am Teuthof Fischer

ehemalige Hausmülldeponien der Gemeinde Hiddesen und der Stadt Detmold, verfüllt mit Hausmüll und Gewerbeabfall aus dem Einzugsgebiet. Gemäß Bearbeitungsstand 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 mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet gibt es bis heute nicht. Die Altstandorte liegen außerhalb des Planbereiches und werden daher nicht gekennzeichnet.

Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung unter Punkt 4.2.6 Altlasten (siehe auch Anlage 1) fiel bei der gutachterlichen Geländebegehung auf den Flurstücken 273 und 274 auf, dass die Böschung zur Grüttebachaue hinter der Gewerbebrache „Frische Quelle“ stellenweise stark abfällt. Es ist daher anzunehmen, dass im Zuge des zum Teil Jahrzehnte zurück liegenden Straßen- und Hotelbaus kleinräumige Abtragungen und Auffüllungen vorgenommen wurden. Hierauf weist auch der obere Abschnitt im Bodenprofil Nr. 3 hin. Das Bodenmaterial erwies sich jedoch als „sensorisch“ unauffällig. Für den Untersuchungsbereich gibt es bisher keine dokumentierten Hinweise auf Müllablagerungen. Auf ein Altlastengutachten wurde daher verzichtet. Dennoch wird diese Fläche im B-Plan gekennzeichnet. Im Zuge der anstehenden Abrissarbeiten der Gewerbebrache, des Pavillons und des oberirdischen Öltanks etc. und den anschließenden Auskofferungsarbeiten für die geplanten Neubauten ist trotzdem auf diese Bodenschicht zu achten. Gegebenenfalls ist auf einen Wiedereinbau des Bodens im Planbereich zu verzichten.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Mit der Neuauflistung des B-Planes wird der bislang im rechtskräftigen B-Plan zulässige Verdichtungsgrad erheblich reduziert. Ursprünglich zulässige Nachverdichtungen in zweiter Baureihe nimmt der Entwurf zurück. Baufelder werden durch Einzelbauflächen ersetzt, d. h. der Verdichtungsgrad wird durch einzelne konkrete Baulückenschließungen eingeschränkt.

Der B-Plan begrenzt Bodenversiegelungen auf das städtebaulich ortstypische Maß. Mit der Neuauflistung des B-Planes werden Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) ausgenutzt. Die Fläche einer Gewerbebrache wird für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen herangezogen. 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 sind durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewollt. Neben der Grundflächenzahl (GRZ) ist die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen entlang der Friedrich-Ebert-Straße bestimmt worden. Eine weitere Versiegelung durch die Planung neuer verkehrlicher Erschließungen erübrigen sich in diesem Plan. Im Gegenzug wurde eine Planstraße durch die Neuplanung zurückgenommen.

Mit der Einleitung von Niederschlagswasser über offene Geländemulden in die Vorfluter leistet der B-Plan einen Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden. Das Niederschlagswasser verbleibt im Wasserkreislauf des Plangebietes.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Aussagen zum Schutzgut Boden sind in der allgemeinen Vorprüfung unter Punkt 13.3.5 näher beschrieben.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Der das Plangebiet prägende Baubestand wird nachträglich planungsrechtlich gesichert. Der Entwurf sichert erstmalig die wertvollen Grünstrukturen. Der Versiegelungsgrad wurde durch die Neuaufstellung erheblich zurückgenommen.

12.5 Kennzeichnung

Die sensorisch unauffällige Bodenauffüllung in den Flurstücksbereichen 273 und 274 wird im Entwurf gekennzeichnet. Bei den Abbrucharbeiten in diesem Bereich ist den unter Punkt 12.1 gemachten Vorschlägen und Empfehlungen des Gutachtens (Anlage 1) zu folgen.

13 Allgemeine Vorprüfung 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 B-Plan 18-09 „Frische Quelle“ wird eine Grundflächenzahl von ca. 21.428 m² erreicht, die unter dem festgesetzten Schwellenwert liegt. Um zu prüfen ob der Eingriff durch die Bebauung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verursacht, wird gem. § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt.

13.1 Angaben zum Standort

Das B-Plangebiet Nr. 18-09 "Frische Quelle" befindet sich im Ortsteil Hiddesen der Stadt Detmold und umfasst eine Größe von ca. 9,4 ha. Es wird im Süden durch die Friedrich-Ebert-Straße, im Westen durch die Straße Im Kampe und im Osten durch die Wegeerschließung der Tennisanlage begrenzt. Im Norden schließt sich der Wald des Hiddeser Berges an.

Art des Vorhabens

Die Stadt Detmold beabsichtigt mit der Neuauftellung des rechtskräftigen B-Planes 18-09 "Frische Quelle", den in seinen Aussagen veralteten rechtskräftigen B-Plan (1964) den heute städtebaulichen Zielvorstellungen an zu passen.

Der Abriss des ehemaligen Hotels „Frische Quelle“ und die Regelung von weiteren Baumöglichkeiten entlang der nördlichen Straßenseite der Friedrich-Ebert-Straße, sollen die räumlichen Strukturen weiter entwickeln. Es werden Wohngebäude inkl. Nebenanlagen festgesetzt, die eine GRZ von 0,4 nicht überschreiten. Durch die planungsrechtliche Sicherung des Waldbestandes mit dem Auebereich des Grüttebaches, des namenlosen Gewässers Nr. 223 und einem Grünlandbereich, werden die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt.

13.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

13.2.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Bielefelder Osning" mit der Untereinheit "Pivitsheider Berge" (530.02). Es handelt sich dabei um ein breites, unregelmäßig geformtes Berg- und Hügelland aus Kalkgestein. Die Täler und Mulden werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich die Kuppen der Kalkberge sind noch bewaldet. Das Gebiet enthält wenige geschlossene Ortschaften, dafür um so mehr Streu- und Einzelsiedlungen.

13.2.2 Geologie

Der geologische Untergrund wird durch die Nieder- und Mittelterrassen des Pleistozäns gebildet.

Im westlichen Teil des Plangebietes entlang der Straße im Kampe ist das Gesteins-Boden-Material aus Eisablagerungen während der Saale-Kaltzeit entstanden. Es besteht aus Tonen und Schluffen, die stark sandig bis mergelig sein können.

Während der Weichsel-Kaltzeit haben sich in der Grüttebachaue aus Bach- und Flussablagerungen Auenlehme und im restlichen Plangebiet Lößböden entwickelt. Beide Gesteins-Boden-Materialien bestehen aus sandig-tonigen Schluffen.

Entsprechend der geologischen Gegebenheiten entwickelten sich unter dem Einfluss von Klima, Vegetation und Nutzung verschiedene Bodentypen.

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 Untersuchungsgebiet würde sich wahrscheinlich als potenzielle natürliche Vegetation ein artenreicher Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald einstellen. Es handelt sich um einen baumartenreichen Mischwald mit Stieleiche, Esche, Hainbuche und Buche. Die Strauchschicht ist nur spärlich entwickelt.

13.2.3 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 gehen im Plangebiet hauptsächlich von der stark befahrenen Friedrich-Ebert-Straße und dem Ziel- und Quellverkehr der vor allem im nordwestlichen Teil vorhandenen Wohnbebauung aus.

13.2.4 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

Im Plangebiet haben sich drei Bodentypen entwickelt:

Im nördlichen Bereich hat sich der Bodentyp Pseudogley entwickelt. Das Material dieses Bodens setzt sich aus steinig-lehmigem Sand und aus Geschiebelehm mit Löss zusammen. Der Oberboden besitzt eine Mächtigkeit von 4 – 6 Dezimeter und weist eine mittlere Durchlässigkeit auf. Der Unterboden besteht aus tonigem Material mit einer geringen Durchlässigkeit, die im Oberboden Staunässe verursacht.

Im Bereich der Grützbachau hat sich aus den Bachablagerungen ein Gley-Boden mit einer Mächtigkeit zwischen 6 und 10 Dezimetern entwickelt. Dieser Boden ist häufig im Auenbereich von Vorflutern an zu treffen. Er besteht aus schluffigem Lehm, der z.T. tonig, kiesig oder sandig sein kann. Die Durchlässigkeit des Gley-Bodens ist somit abhängig von seiner Zusammensetzung. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von 4 bis 8 Dezimetern.

Braunerden stehen im südlichen Bereich an. Der hier anstehende Boden entwickelte sich aus einer schluffig-lehmigen, z.T. steinigen Fließerde. Er besitzt eine Mächtigkeit von 4 bis 10 Dezimetern und hat eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit.

13.2.5 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)

Im Plangebiet liegen zwei verschiedene anstehende Gesteine mit unterschiedlichen Durchlässigkeitseigenschaften vor.

Der nördliche Bereich ist geprägt durch Grundwassernichtleiter, die sich aus undurchlässigen Locker- und Festgesteinen zusammen setzen. Diese als Grundmoräne bezeichneten Ablagerungen bestehen aus schluffig-sandigem Ton und besitzen eine Mächtigkeit von 2 bis 30 m.

Im Bereich nördlich der Friedrich-Ebert-Straße stehen Porengrundwasserleiter an. Sie setzen sich aus durchlässigen Lockergesteinen zusammen, die aus sandig-tonigen Schluff und Grobsand bestehen. Sie können eine Mächtigkeit bis zu 25 m erreichen. Die Lockergesteine sind von einer wenig durchlässigen Deckschicht überlagert (Hydrogeologisches Gutachten, 2002).

Die bodenkundlich-hydrogeologischen Untersuchungen zeigen, dass eine gute Bodendurchlässigkeit der Sand- und Schluffschichten nur partiell vorhanden ist. Der Grundwasserstand im Bereich des Gley-Bodens (Grüttebachaue) liegt bei 3 bis 4,5 m.

Unter Betrachtung der unterschiedlich guten Wasserdurchlässigkeit der Bodensubstrate sowie der unterschiedlich hohen Grundwasserstände, stellt sich das Schutzgut Grundwasser mit einer hohen bis mittleren Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen dar. 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 Plangebiet befinden sich zwei Oberflächengewässer:

Grüttebach

Er fließt z.T. tief eingeschnitten und überwiegend gradlinig in östliche Richtung quer durch den Buchenwald und mündet außerhalb des Plangebietes und in diesem Abschnitt verrohrt in die Berlebecke.

Der Grüttebach ist eingebettet in eine naturnahe Aue, die eine hohe strukturelle Vielfalt aufweist. Der ökologische Fachbeitrag zum Landschaftsplan Nr. 9 "Detmold" teilt die Grüttebachaue der Landschaftseinheit 7c "Schutzwürdiges Biotop, Sohlental mit ständiger Wasserführung und nährstoffreichen bis mäßig nährstoffreichen Böden" zu. Im Biotopkataster der LÖBF wurde die Grüttebachaue im Plangebiet als schützenswertes Biotop Nr. 4019-012 erfasst. Ziel ist der Schutz und Erhalt der naturnahen Bachaue.

namenloses Gewässer Nr. 223

Das Gewässer Nr. 223 kommt im Bereich des Flurstücks 290 unter der Friedrich-Ebert-Straße hervor und mündet weiter nördlich in den Grüttebach. Das Gewässer fließt bis zum Grüttemeier Hof als offen liegender, schmaler, gerader Graben über eine Wiesenfläche und mündet dann unterirdisch bzw. verrohrt in den Grüttebach.

Die Untersuchungen im hydrogeologischen Gutachten zeigen, dass die Durchlässigkeit des Untergrunds im überwiegenden Teil des Plangebietes als „gering“ einzustufen ist. Lediglich in einem Teilbereich östlich des ehemaligen Hotels „Frische Quelle“ liegen ausreichend gute Versickerungswerte vor. Da jedoch der Grundwasserspiegelstand bei 3,5 m liegt und nur unbelastetes Niederschlagswasser eingeleitet wird, ist eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers möglich. Es wird über offene Geländemulden in die Vorfluter (Grüttebach und namenloses Gewässer) eingeleitet.

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Zone IIIB.

13.2.6 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

Frisch- und Kaltluftzufuhr

Im Rahmen des Klimagutachtens für das Stadtgebiet Detmold (GEONET, 1999) wurden die klimatischen und immissionsökologischen Verhältnisse hinsichtlich ausgewählter Klimafunktionen sowie der Luftqualität untersucht und anschließend Planungshinweise zu stadtklimatisch und lufthygienischen Besonderheiten gegeben.

Die lufthygienische Situation im Plangebiet ist trotz der stark befahrenen Friedrich-Ebert-Straße nur sehr gering belastet. Lediglich die unmittelbar im Einflussbereich liegenden Siedlungsbereiche sind einer mittleren bis hohen Belastung ausgesetzt. Wichtige lufthygienische Austauschflächen sind die Grünlandbereiche, bedingt durch die Richtung Berlebeckaue abfließenden Talwinde. Der Bedarf an Ausgleichsströmungen bzw. Minderungsmaßnahmen ist somit sehr gering.

Der Buchenwald und die Grünlandbereiche haben eine mittlere Bedeutung als Frisch- und Kaltluftliefergebiete und sollten als bedeutende Ausgleichsräume von Bebauung frei gehalten werden.

13.2.7 Schutzgut Nutzungs- und Biotoptypen

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 Biotoptypen 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

Landschaftsbild prägendes Element im Plangebiet ist der Laubwald. Er bildet einen durchgehenden Grünzug von West nach Ost, wobei er sich im Osten flächenhaft in nördlicher Richtung verbreitet. Es handelt sich um einen Buchenwald mit einem wertvollen Altbaumbestand und einer auflaufenden Naturverjüngung. Als Nebenbaumarten sind Ahorn, Linde, Hainbuche und Erle beigemischt. Der Waldboden weist eine intakte Bodenflora und -fauna auf.

Quer durch den Buchenwald verläuft der Grüttebach. Er ist in diesem Teilabschnitt nicht verrohrt. Zum Teil tief eingeschnitten und stark mäandrierend fließt er von West nach Ost, bis er außerhalb des Plangebietes und wieder verrohrt in die Berlebecke mündet. Der Grüttebach ist in diesem Abschnitt als naturnah ein zu stufen. Er und der ihn umgebende Auenwald besitzen eine hohe ökologische Funktion.

Weitere prägende Elemente stellen die angrenzenden Grünlandbereiche in ihren verschiedenen Ausbildungen dar. Brach-, Wiesen- und Weideflächen mit Gehölzstreifen, einem namenlosen Gewässer und z. T. markanten Einzelgehölzen wechseln sich ab. Die Grünflächen werden z.T. extensiv gepflegt oder bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Hier durch entsteht eine große Strukturvielfalt auf kleinem Raum. Vor allem die Sukzessionsflächen besitzen einen hohen ökologischen Wert, der sich mit der Zeitdauer ihrer Existenz und dem Vorhandensein eines kleinräumig wechselnden Biotopmosaiks weiter steigert. Gem. § 2 LG NW sind im besiedelten Bereich Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Neben der floristischen und faunistischen Bedeutung stellen die Grünlandbereiche ein wichtiges Element in der Biotopvernetzung dar. Sie fördern durch ihr Angebot an verschiedenen Lebensräumen die Verbindung und den Austausch zwischen der freien Landschaft, dem Auebereich und dem Buchenwald. Sie sind ein schützenswertes Landschaftsgut, da extensiv genutzte Grünflächen im Stadtgebiet Detmold unterrepräsentiert sind.

Wohnbebauung ist hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes vorhanden. Die Bebauung im südlichen und nördlichen Bereich wird von z. T. alten Hofanlagen gebildet, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einpassen.

13.2.8 Schutzgut Flora und Fauna

Faunistische Kartierungen liegen zum Plangebiet nicht vor. Das Biotopkataster der LÖBF trifft keine Aussage über ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten. Es ist jedoch davon aus zu gehen, dass das ökologisch hochwertige Ökosystem Wald von vielen verschiedenen Tierarten als Brut- und Nahrungsraum genutzt wird. Zu dem erhöht die direkte Verbindung zu den Grünflächen die Artenvielfalt und ermöglicht einen regen Artenaustausch.

13.2.9 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 Landschaftsbild ist um so wertvoller, je mehr es der typischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes entspricht.

Ein großer Teil des Plangebietes wird vom Buchenwald eingenommen, der eine große Bedeutung für das Landschaftsbild besitzt. In seiner arten- und strukturreichen Ausformung ist er ein Landschaftsbild prägendes Element, dessen Beeinträchtigung gem. § 4 LG NW zu vermeiden ist. Die unterschiedlichen Höhen, die Dichte und Vielfalt der Vegetation bestimmen die Eigenart des Waldes und somit des Landschaftsbildes. Durch den Kontrast der vorhandenen Grünstrukturen und dem urban-städtisch überformten Gebiet entsteht eine visuelle Vielfalt die positiv zum

Landschaftserleben beiträgt. Wird das Landschaftsbild unter den Gesichtspunkten der Einzigartigkeit, Seltenheit, Unersetzbarkeit und Repräsentanz im Raum betrachtet, so lässt sich dieses Potenzial als "sehr schutzbedürftig" klassifizieren.

Der visuelle Verletzlichkeitsgrad des Raumes wird im wesentlichen durch die Faktoren Reliefierung, Strukturvielfalt und Vegetationsdichte bestimmt. Trotz anthropogener Beeinträchtigung liegen im Plangebiet eine hohe Strukturvielfalt und eine abwechslungsreiche Vegetation vor. Die natürliche Ausformung der Topographie ist noch vorhanden. Das Gelände fällt nördlich der Friedrich-Ebert-Straße auf einer Länge von ca. 600 m mit einem gleichmäßigen Höhengefälle von ca. 17 m Richtung Grüttebachaue ab. Der visuelle Verletzlichkeitsgrad kann somit als "hoch" eingestuft werden.

Der Buchenwald mit dem Grüttebach hat eine wichtige Erholungsfunktion. Fußgänger nutzen ihn zu Spaziergängen oder als Wegeverbindung zwischen den Wohnbauflächen und der Berlebeckaue.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße sind drei Häuser mit einer erhaltenswerten Bausubstanz im Kulturverzeichnis des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege aufgeführt.

- Objekt Friedrich-Ebert-Straße 27 und 37: zwei gut erhaltene Fachwerkhäuser

Objekt Friedrich-Ebert-Straße 39: Fachwerkhaus, dass als Vierständerbau mit Torbogen erbaut wurde

An das Plangebiet angrenzend, südlich der Friedrich-Ebert-Straße, befinden sich ebenfalls Gebäude mit einer erhaltenswerten Bausubstanz. Es handelt sich um sechs überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser (Hausnr. 50, 52/54, 60, 63, 69 und 84)

Unter Berücksichtigung der konzentriert auftretenden historischen ortsbildprägenden Bausubstanz sind diese Kulturgüter als „hoch“ empfindlich gegenüber Eingriffen ein zu stufen.

Ein weiteres wertvolles Kulturgut stellt der nördlich angrenzende Gletscherschliff in der ehemaligen Kiesgrube Kater dar. Er ist als flächiges Naturdenkmal Nr. 5.11.5 erfasst. Es handelt sich um in Nordwestdeutschland einzigartige Spuren der Vereisung.

13.2.10Schutzwürdige Biotope

Biotopkataster der LÖBF

Im Biotopkataster der LÖBF wurde die Grüttebachaue im Plangebiet als schützenswertes Biotop Nr. 4019-012 erfasst. Ziel ist der Schutz und Erhalt der naturnahen Bachaue.

Biotopkataster der Stadt Detmold

Schutzwürdige Biotope entsprechend des Biotopkatasters der Stadt Detmold liegen im Plangebiet nicht vor.

Umwelterhebliche Auswirkungen des Vorhabens

Die geplante Baulückenschließung beeinträchtigt die Potenziale der Schutzgüter vor allem durch den Baubetrieb, die Überbauung und die anschließende Nutzung in unterschiedlicher Intensität. 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	Beeinträchtigungsin- tensität
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 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 • Verlust von Boden als Basis für die Nahrungsmittelproduktion	kleinräumig mittel bis hoch – nicht ausgleichbar
Wasserdargebots potenzial	• Erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenbefestigung und Überbauung • Reduzierung der Grundwasserneubildung nördlich der Friedrich-Ebert-Straße, dadurch Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes Zone IIIB • Verdunstung bzw. Versickerung wird eingeschränkt/unterbunden – dadurch Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes des Grüttebaches durch weitere Einleitungen der Niederschläge	gering - mittel
Klimapotenzial/ Lufthygiene	• Beeinträchtigung der lufthygienischen Austauschflächen durch weitere Überbauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße • Temperaturerhöhung durch versiegelte Flächen	gering
Arten- und Biotoppotenzial	• Verlust von ökologisch hochwertigen Biotoptypen • Verlust bzw. Beeinträchtigung der großen Arten- und Strukturvielfalt auf kleinem Raum • Beeinträchtigung des ökologisch wertvollen Buchenwaldes mit dem Grüttebach, durch weiteres Heranrücken der Bebauung • Veränderung und Neuschaffung von Lebens- und Nahrungsräumen –Gebäude, Gärten	mittel bis hoch
Landschaftsbild und Erholungs- potenzial	• durch Nachverdichtung weiterer Verlust von Freiraum • Verlust bzw. Beeinträchtigung der Struktur- und Vegetationsvielfalt durch Überbauung • Visuelle Veränderung des Ortseingangsbereiches	hoch
Sach- und Kulturgüter	• Beeinträchtigung der historischen ortsteilbildprägenden Bausubstanz	hoch

13.3 Grünplanerische Maßnahmen

13.3.1 Grundzüge der Planung

Verursacher eines Eingriffs sind gem. § 8 BNatSchG sowie § 3 LG NW verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs bestehen aus:

- ◆ Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zum Schutz der Naturraumpotenziale (Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen)
- ◆ Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Minderungsmaßnahmen)
- ◆ Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)

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 "Frische Quelle" 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

sparsame Erschließungsmöglichkeiten

Naturnahe und standortgerechte Gestaltung der Hausgärten

extensive Begrünung der Flachdächer der Nebenanlagen

Erhalt und Sicherung von markanten bzw. ortsbildprägenden Baumstrukturen

- ◆ Rückhaltung und Einleitung des anfallenden Regenwassers von den befestigten Flächen einschließlich der Dachflächen in die Grüttebachaue

13.3.2 Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

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.

13.3.3 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. Minderungsmaßnahmen gehen im Range vor Kompensationsmaßnahmen und sind, soweit möglich, voll auszuschöpfen.

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

Behandlung des Oberflächenwassers

Direkteinleitung des Niederschlagswassers über offene Geländemulden in die Vorfluter Grüttebach und das namenlose Gewässer.

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.

◆ Mindestens 50 % der Vorgartenfläche sind mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 - 100 zu bepflanzen. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzliste erfolgen. Die Bepflanzung soll die Bebauung in die historischen und Ortsbildprägenden vorhandenen Strukturen einbinden.

◆ Die Hausgartenflächen sind mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 - 100 zu bepflanzen oder mit einer Wiese einzusäen. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzliste erfolgen. Als Rasensaatgutmischung wird die RSM 7.1.2 "Landschaftsrassen - Standard mit Kräutern" empfohlen.

◆ Pro 150 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzliste erfolgen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

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
Rothorn.....Crataegus spec.

◆ Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen Hecken aus standortgerechten Gehölzen der Qualität Strauch 2 x verpfl., 60 – 100 zu pflanzen. Die Hecke darf bis zu einer Höhe von max. 1,50 m wachsen. Die Integration eines Maschendrahtzaunes in die Heckenpflanzung ist zulässig. Folgende Pflanzenarten werden empfohlen:

Hainbuche
Feldahorn
Liguster

Carpinus betulus
Acer campestre
Ligustrum vulgare

Eibe	Taxus baccata
Forsythie	Forsythia x intermedia
Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Dachbegrünung

◆ Die Flachdächer der Nebenanlagen sind mind. extensiv zu begrünen. Es sind geeignete Gehölze, Stauden und Gräser zu verwenden. Die Anlage ist fachgerecht zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

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

Im Plangebiet sind folgende Einzelbäume zu erhalten:

Flurstück 274: 1 Eiche

Flurstück 308: 1 Linde, 3 Hainbuchen, 1 Esche

Flurstück 309: 6 Hainbuchen

Flurstück 235: 1 Hainbuche

Flurstück 320: 1 zweistämmige Buche

Während der Baumaßnahme sind sie durch geeignete Maßnahmen (DIN 18 920) zu schützen.

Erhalt von Grünstrukturen

Die auf dem Flurstück 291 vorhandene Wiese ist in ihrem Bestand zu erhalten. Sie ist extensiv zu pflegen (2 x jährliche Mahd, Abtransport des Mähgutes) oder extensiv zu beweiden (1,5 Großvieheinheiten (GVE)/ha/Jahr).

13.3.4 Kompensationsmaßnahmen

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

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind gem. den Regelungen des § 4 (4) LG NW durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dieser Ausgleich besteht in der Regel in der Bereitstellung und Herrichtung bisher intensiv genutzter Grundstücke für Zwecke des Natur- und Artenschutzes.

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 § 8 a BNatSchG fällt, sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

13.3.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Basis der durchgeführten Biotoptypen-kartierung. Die Berechnung wird nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996) durchgeführt.

A. Ausgangszustand des Plangebietes
--

1	2	3	4	5	6	7	8
Flst.- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp5 x Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp7)
1. Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan ca. 74.658 m²							
351/352/359 /360/354/35 5/356/357/3 58/339/340/ 341/361/362 /363/322/34 7/348/61/60/ 5958/305/53 /54/288/308/ 306/235 z.T.	1.1	Wohnbebauung (GRZ 0,3/0,4)	11.429	0	1	0	0
351/352	4.2	Zier- und Nutzgarten, struktureich	1.041	4	1	4	4.164
351/352/359 /360/354/35 5/356/357/3 58/339/340/ 341/361/362 /363/322/34 7/348/61/60/ 5958/305/53 /54/288/308/ 306/235 z.T./143/288 /309 z.T.	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	14.898	2	1	2	29.796
222	4.4	Zierrasen	1.317	2	1	2	2.634
143/273/274	1.1	Kirchengebäude/ Gebäude	2.835	0	1	0	0
150/144/34 2/338	1.1	Katerallee/Wege	1.677	0	1	0	0
273/308	1.1	Zufahrten	1.285	0	1	0	0
344 z.T.	1.6	Natursteinmauer	290	7	1	7	2.030
344 z.T./273	5.2	Brachflächen	3.113	5	1	5	15.565
274/317/278	5.1	Ruderalflächen	4.201	4	1	4	16.804
344 z. T./ 259/257/319 /291/261/28 4/288/289/2 90/256/306/ 235 z.T./308	3.2	Wiese/Weide	9.684	4	1	4	38.736
344 z.T./274/308	8.2	Einzelbäume	180	8	1	8	1.440
344 z.T./273/274 /289/290/25 6	8.1	Gehölzstreifen	720	7	1	7	5.040
344 z.T./142/273 /274/308/30 9 z.T.	6.6	Buchenwald	21.418	9	1	9	192.762
311 z.T.	7.2	Grüttebach	430	7	1	7	3.010
289/290/256	7.1	namenloses Gewässer	140	3	1	3	420
Zwischensumme			74.658		Zwischensumme		312.401
2. Geltungsbereich Erweiterungsgebiet ca. 18.960							
237/320	1.1	Bebauung	1.498	0	1	0	0

245/204/328	1.1	Straße/Weg	264	0	1	0	0
237/280	4.1	Ziergarten	811	2	1	2	1.622
236/320	4.4	Rasenfläche	1.647	2	1	2	3.294
309 z.T. /235 z.T.	3.6*	Obstbaumweide	4.610	7	0,8	5,6	25.816
320	8.1	Fichtenreihe	200	7	1	7	1.400
320	8.2	Buche	50	7	1	7	350
201/344 z.T./310	6.6	Buchenwald	9.350	9	1	9	84.150
311 z.T.	7.2	Grüttebach	530	7	1	7	3.710
			93.618		Gesamtflächenwert A		432.743

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:
Code 3.6 lückenhafter Bewuchs mit Obstbaumgehölzen

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

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamt- korrektur- faktor*	Gesamtwert (Sp5 x Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp7)
1.1	WAWR GRZ 0,3	15.254	0	1	0	0
4.1	nicht überbaubare Gartenfläche	35.594	2	1	2	71.188
1.1	Straßen	4.650	0	1	0	0
4.5	öffentl. Grünflächen mit integriertem Kinderspielplatz	5.640	3	1	3	16.920
4.5	private Grünflächen	12.920	3	1	3	38.760
7.1	Grüttebach	600	3	1	3	1.800
		74.658		Gesamtflächenwert B		128.668

C. Zustand des Plangebietes gem. Neuaufstellung

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamt- korrektur- faktor*	Gesamtwert (Sp5 x Sp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp7)
1. Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan (ca. 74.658 m²)						
1.1	WAWR GRZ 0,3	4.570	0	1	0	0
4.6	Dachbegrünung d. Nebenanlagen	1.523	0,5	1	0,5	762
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	14.217	2	1	2	28.434
1.1	Gemeinbedarfs- fläche: Kirche	5.104	0	1	0	0
4.4	Rasenfläche	720	2	1	2	1.440
1.1	Straßen	1.485	0	1	0	0
1.1	WA GRZ 0,4	5.937	0	1	0	0
4.6	Dachbegrünung	1.979	0,5	1	0,5	990

	d. Nebenanlagen					
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	11.714	2	1	2	23.428
8.2*	Erhalt von Einzelbäumen	160	8	1	8	1.280
3.2	(Flst. 291) Erhalt der Wiesenfläche	710	4	1	4	2.840
7.1*	namenloses Gewässer 223	265	3	1,2	3,6	954
7.1*	Offenlegung Grüttebach	216	3	1,2	3,6	778
7.2*	Grüttebach	430	7	0,8	5,6	2.408
6.6*	Buchenwald	25.628	9	0,8	7,2	184.522
Zwischensumme		74.658		Zwischensumme		247.836
2. Geltungsbereich Erweiterungsgebiet (ca. 18.960 m²)						
1.1	WA GRZ 0,4	2.724	0	1	0	0
4.6	Dachbegrünung d. Nebenanlagen	908	0,5	1	0,5	454
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	5.318	2	1	2	10.636
8.2*	Erhalt von Einzelbäumen	130	8	1	8	1.040
6.6*	Buchenwald	9.350	9	0,8	7,2	67.320
7.2	Grüttebach	530	7	1	7	3.710
Zwischensumme		18.960		Zwischensumme		83.160
		93.618		Gesamtflächenwert C		330.996

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 8.2 Flst. 274: 1 Eiche

Flst. 308: 1 Linde, 3 Hainbuchen, 1 Esche

Flst. 309: 6 Hainbuchen

Flst. 235: 1 Hainbuche

Flst. 320: 1 zweistämmige Buche

Code 7.1 Bepflanzung mit Ufergehölzen

Code 7.2 Beeinträchtigung durch Einleitungen von Oberflächenwasser, Verringerung des Abstandes zur Wohnbebauung

Code 6.6 Beeinträchtigung durch die Verringerung der Abstandsflächen zur Wohnbebauung,

Es ergibt sich folgende Gesamtflächenbilanzierung:

I. Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan (74.658 m²)

Ausgangszustand Flächenwert A	312.401 Wertpunkte	
abzügl. B-Plan Flächenwert B	<u>128.668 Wertpunkte</u>	183.733 Wertpunkte

Ausgangszustand Flächenwert A	312.401 Wertpunkte	
abzügl. Neuaufstellung Flächenwert C	<u>247.836 Wertpunkte</u>	<u>64.565 Wertpunkte</u>
Aufwertung des Plangebietes		119.168 Wertpunkte

II. Geltungsbereich Erweiterungsgebiet (18.960 m²)

Ausgangszustand Flächenwert A	120.342 Wertpunkte	
abzügl. Neuaufstellung Flächenwert C	<u>83.160 Wertpunkte</u>	<u>37.182 Wertpunkte</u>
Gesamtaufwertung des Plangebietes		<u>81.986 Wertpunkte</u>

Die Flächenbilanzierung zeigt, dass kein weiterer Ausgleich notwendig ist.

13.4 Zusammenfassung

Mit der Neuaufstellung des B-Planes 18-09 „Frische Quelle“ soll das Plangebiet den heute städtebaulichen und siedlungsökologischen Zielvorstellungen angepasst werden. Es werden weitere Baumöglichkeiten entwickelt und Grünstrukturen erhalten bzw. geschützt.

Die Entwicklung von Baumöglichkeiten nördlich der Friedrich-Ebert-Straße stellt einen Eingriff in verschiedene Naturraumpotenziale sowie das Landschaftsbild dar. Als wertvolle Naturraumpotenziale werden der Buchenwald mit dem Grüttebach, das Landschaftsbild mit seiner Struktur- und Vegetationsvielfalt sowie die historische ortsteilbildprägende Bausubstanz als Kulturgut durch die heran rückende Bebauung beeinträchtigt. Die Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna und Erholung sind bereits durch die derzeitige Nutzung beeinflusst, so dass die Beeinträchtigungsintensität gering ist.

Durch grünplanerische Festsetzungen wie z.B. der Erhalt und Schutz von Grünstrukturen und Einzelbäumen, Dachbegrünungen, naturnahe Garten- und Gewässergestaltungen wird der Eingriff gemindert sowie den siedlungsökologischen Zielvorstellungen entsprochen. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich, da der Eingriff durch die Neuaufstellung erheblich unter dem Eingriff des rechtskräftigen B-Planes bleibt.

14 Erschließungskosten

Erschließungskosten fallen für die Entwicklung und Abrundung der Bebauung im Plangebiet nicht an. Alle Straßen sind vorhanden. Keine weiteren Kanalbauarbeiten sind erforderlich. Grunderwerbskosten für neue Verkehrsflächen erübrigen sich.

15 Flächenbilanz

Das Plangebiet der Neuaufstellung ist nicht identisch mit dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplangebiet. Das Plangebiet wurde nach Osten bis zur Erschließung der Tennisplätze erweitert.

WR / WA / Gemeinbedarfsfläche:

<i>davon überbaubare Fläche</i>	21.823 m ²
<i>nicht überbaubare Fläche</i>	33.181 m ²
Verkehrsfläche	1.485 m ²
Sonstige Grünflächen	1.191 m ²
Waldfläche	34.978 m ²
Grüttebach	960 m ²
Gesamtfläche	93.618 m²

16 Bodenordnung

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

Die jeweiligen drei Grundstückeigentümer der Flurstücke (273), (274), (257, 284, 290 und 256) entlang der Friedrich-Ebert-Straße beabsichtigen gemeinsam ihre Grundstücke zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept orientiert sich an ihren Entwicklungsvorstellungen.

Die bereits in städtischem Eigentum befindlichen Flurstücke 317 und 318 (ehemaliger Planstraßenabschnitt mit Zuwegung zur Gewässeraue Grüttebach) sollten entsprechend der im Entwurf vorgeschlagenen Grenzregelung rückübertragen werden. Für den Fall, dass später die Rückübertragung entsprechend der vorgeschlagenen Grenzregelung nicht oder anders umgesetzt wird, kann dieses auch alternativ zu dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Detmold grundbuchmäßig gesichert werden.

Bodenordnerische Maßnahmen sind eventuell für fußläufige Wegeverbindungen im Wald erforderlich. Hier sollen aber keine öffentliche Wegeverbindungen im Entwurf gesichert werden, die dann vom Eigentümer der Waldfläche einen Übernahmeanspruch begründen. Es ist geplant die Optimierung des Fußwegenetzes allein und ausschließlich über freiwillige Vereinbarungen der Stadt Detmold mit dem Eigentümer zu erreichen.

Stadt Detmold
FB Stadtentwicklung
Detmold, 05.03.2004