

Ortsteil: Hiddesen
Plangebiet: zwischen Grundstraße, Neue Wiese, Theodor-Heuss-Straße, Grüner Weg / Grundschule

Verfahrensstand: Rechtskraft

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die in der Begründung verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Hiddesen, Flur 3 und hat eine Größe von rd. 2,61 ha.
Er wird begrenzt

im Westen:

durch die östliche Grenze der Flurstücke 203, 818, 430, 178 und 181 tlw.;

im Norden:

das Flurstück 611 (Grundstraße) querend, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 126, 412 und 356, (durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 356 und 354), durch die südliche Grenze der Straße "Neue Wiese",

im Osten:

durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 670, 671, (durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 671, 672 (tlw.)), 676 und 234;

im Süden:

durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 617 (Grüner Weg) und 798 bzw. im Westen bis ca. 3,00 m innerhalb des Flurstückes 798 (in der Örtlichkeit vorhandener Fußweg), das Flurstück 611 (Grundstraße) querend bis zum Ausgangspunkt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 18-25 "Grundstraße" ist vom Aufstellungsbeschluss zum Entwurf(sbeschluss) wie folgt geändert worden:

Im Nordwesten sind die Flurstücke 354 (tlw., 355 tlw. und 356 aus dem Geltungsbereich genommen worden, da hier keine städtebauliches Erfordernis besteht und für die Flurstücke gegenüber der heutigen Situation keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden brauchen bzw. können.

Im Nordosten / Osten sind die Flurstücke 115, 116, 233, 234, 671, 672, 676 und 677 aus dem Geltungsbereich genommen worden. Hier sind bereits Baugenehmigungen erteilt worden bzw. diese sind auf der Grundlage des § 34 BauGB zu erteilen. Hier besteht zudem kein Erfordernis für die Sicherung der Erschließung über einen Bebauungsplan.

Dieses Erfordernis besteht für die Flurstücke 118, 119 und 120 im Norden durch die notwendige Berücksichtigung von Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten für eine Hinterliegerbebauung. Aus diesem Grund sind die Flurstücke nunmehr insgesamt in den Geltungsbereich einbezogen.

Zudem wird der Geltungsbereich im Süden um den vorhandenen (nördlich der Grundschule verlaufenden) Gehweg erweitert, um hier mit der geplanten Fortsetzung des Weges nach Osten eine zusammenhängende planungsrechtliche Berücksichtigung zu erreichen.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und dem Festlegungsriß.
Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

2 Verfahren

Mitteilung / Vorbereitung eines Bauleitplanverfahrens /
Vorstellung der Planungsabsichten durch die Antragstellerin
(Ausschuss für Stadtentwicklung) 20.06.2012

Aufstellungsbeschluss
(Ausschuss für Stadtentwicklung) 12.09.2012

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange 17.09. - 17.10.2012

Bürgerversammlung 25.09.2012

Entwurfsbeschluss
(Ausschuss für Stadtentwicklung) 05.06.2013

Öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie
Beteiligung der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange 03.07. - 02.08.2013

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan 18-25 "Grundstraße" soll auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient auch der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Planungsgebietes liegt unter 20.000 m².
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

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

Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die Größe der festgesetzten Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (Plangebietsgröße zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses: rd. 2,81 ha; maximale Grundfläche bei GRZ 0,4 zzgl. 50%-ige Überschreitung: rd. 1,69 ha Bruttobauland). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten

Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte erfolgen im sog. beschleunigten Verfahren.

Zunächst wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgten auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel.

Hinweis:

Der Rat der Stadt Detmold hat mit Beschluss vom 04.01.1988 bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes 18-24 "Neue Wiese / Grundstraße" beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ein größeres Quartier (zwischen Neue Wiese, Theodor-Heuss-Straße, Jahnstraße, Vorbruch und Grundstraße). Ziel der Aufstellung war die planerische Ordnung des unbebauten Quartieres. Inzwischen wurden viele Baulücken geschlossen, sodass nur noch für das in Rede stehende Plangebiet mit der großen Freifläche und weiteren nördlich und östlich gelegenen unbebauten Einzelgrundstücken ein Planerfordernis gemäß § 1 (3) BauGB besteht.

Der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 1988 kann daher aufgehoben werden.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 18-25 "Grundstraße" Wohnbaufläche dar.

Die Darstellung von „Wohnbaufläche“ erfolgt auch nördlich, östlich, südöstlich und westlich des Geltungsbereiches, während südwestlich „Fläche für den Gemeinbedarf - Bildung / Forschung“ für den Standort der örtlichen Grundschule dargestellt ist.

Die in dem Bebauungsplan beabsichtigte festgesetzte Nutzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO gilt somit als aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes („Wohnbaufläche“) gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Baulandbedarf und Innenentwicklung

Anlass für die Planung ist der Antrag eines privaten Baulandentwicklers aus Detmold, der „eine anhaltend hohe Nachfrage nach infrastrukturell gut erschlossenen Grundstücken“ in der Stadt Detmold und insbesondere im Ortsteil Hiddesen registriert hat. Das aktuelle Baulandkataster der Stadt Detmold weist für Hiddesen ca. 125 erschlossene bzw. teilerschlossene Reservebauflächen aus, die direkt oder indirekt bebaubar sind. Eine im Frühjahr 2012 durch die Stadt Detmold durchgeführte Abfrage bei den Grundstückseigentümern hat ergeben, dass 53 Grundstückseigentümer (60%) nicht an einem kurzfristigen Verkauf ihres Grundstücks interessiert sind. 32 Eigentümer (38%) sind an

einem Verkauf interessiert und ein Eigentümer ist unentschlossen. Die Untersuchung zeigt, dass im Bezug auf die beantragte Fläche eine ausreichende Anzahl verfügbarer Reserven an Baugrundstücken vorhanden ist. Ziel des Baulandkatasters ist, Baulandreserven im Innenbereich sowie Brachflächen zu mobilisieren, da sie der langfristigen Infrastrukturausstattung und dem Freiraumschutz dienen.

Mit dem Antrag auf Ausweisung von Wohnbaugrundstücken für die innerhalb des Plangebietes liegende landwirtschaftliche Brachfläche nördlich der Grundschule (rd. 1,45 ha; Flurstück 298) werden aber weitere, wichtige städtebauliche Ziele verfolgt, die eine Abweichung von der bislang verfolgten Ausrichtung der Stadt Detmold hinsichtlich der Baulandstrategie im vorliegenden Fall rechtfertigen.

Dieses gilt auch für den Beschluss des Rates der Stadt Detmold, zukünftig keine Bebauungspläne für die erstmalige Neuausweisung von Wohnbebauung auf der "grünen Wiese" mehr aufzustellen oder zu ändern.

Mit dem Plangebiet liegt eine Fläche vor, die im Innenbereich ein Potential für die Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum schafft. Gemäß Ratsbeschluss sollen zudem in Einzelfällen von dem Verzicht auf Neuausweisung auf der "Grünen Wiese" Ausnahmen möglich sein, wenn hierfür besondere städtebauliche Gründe vorliegen und dadurch die Klimaschutzziele der Stadt nicht unterlaufen werden. Dieses ist u.a. mit der Entwicklung der geplanten Klimaschutzsiedlung in dem Plangebiet der Fall. Das Verfahren zur Anerkennung einer solchen Siedlung durch die EnergieAgentur.NRW läuft zurzeit unabhängig von dem Bauleitplanverfahren.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die verfahrenseinleitenden Beschlüsse bereits im September 2012 gefasst worden sind.

Ziel des Antrages des privaten Baulandentwicklers aus Detmold ist die Aufplanung der Fläche zur Schaffung des Bauplanungsrechtes zur Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Einzel- / Doppelhäusern und in einem Teilbereich "Dreier-Hausgruppen" sowie an der Grundstraße im Westen des Plangebietes zur Errichtung eines Geschosswohnungsbaus (zwei Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss).

Die Stadt Detmold macht mit der Entsprechung des Antrages und dem Aufstellungsbeschluss mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum auf privater Grundstücksfläche).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem eine Fläche im Innenbereich in stadträumlich gut integrierter Lage städtebaulich geordnet und der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Auch hier ist nochmal auf die in der Sache bereits erfolgten Beschlüsse hinzuweisen, so dass der Beschluss des Rates der Stadt Detmold vom März 2013 zum Verzicht auf die Neuausweisung von Wohnbebauung nicht greift.

Aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhanges werden über die beantragte Fläche hinaus nördlich und östlich davon Flächen in den Geltungsbereich einbezogen. Mit der Überplanung dieser Flächen soll ein Angebot für eine Bebauung geschaffen werden.

Verbesserung der Wegeverbindung und Fußgängersituation

Mit der Bauleitplanung soll zusätzlich die Situation der Fußgänger in und um das Plangebiet verbessert werden. Der heute das Plangebiet querende "Pattweg" zwischen der

Grundstraße und dem Standort der Grundschule wird infolge der Planungsabsichten entfallen. Gleichzeitig soll am Südrand des Plangebietes eine Wegeführung die Grundstraße mit dem Grünen Weg für Radfahrer und Fußgänger verbinden und zudem ein separater Fußweg auf der Ostseite der Grundstraße errichtet werden.

So kann den Bedingungen des nicht motorisierten Verkehrs gerade vor dem Hintergrund der Nähe zu der Grundschule und dem Spielplatz Rechnung getragen werden und somit kann eine Verbesserung der Schulwegsicherung erzielt werden.

Immissionsschutz

Desweiteren soll in dem Planverfahren der Aspekt des Lärm-Immissionsschutzes hinsichtlich der Sportanlagen (Tennisplatz und Kleinspielfeld / Bolzplatz) im Bereich der Grundschule berücksichtigt werden. Hier sind die Bedingungen für einen aktiven Lärmschutz (Wall oder Wand) und deren Positionierung im Hinblick auf die Neubebauung, aber auch zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung geprüft worden (siehe Pkt. 11 Immissionen / Emissionen).

Klimaschutz

Die Stadt Detmold hat bereits 2009 Maßnahmen zur Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes beschlossen.

Ferner ist für das Plangebiet eine Beantragung zur Anerkennung als sog. "Klimaschutzsiedlung" für den Bereich der durch den Grundstückseigentümer / Projektträger veranlassten Bauleitplanung vorgesehen.

Dabei soll sich die Klimaschutzsiedlung an dem Planungsleitfaden „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW / der EnergieAgentur.NRW, Düsseldorf orientieren, der das ehemalige Programm „50 Solarsiedlungen“ ersetzt.

Die Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung ist an verschiedene architektonische, energetische und städtebauliche Parameter gekoppelt. Die Anerkennung als Klimaschutzsiedlung mit der Prüfung der Parameter erfolgt durch eine Auswahlkommission des Ministeriums. Eine Prüfung des Antrags obliegt der EnergieAgentur.NRW.

Mit der Anerkennung der Siedlung als Klimaschutzsiedlung können Bauherren in dem Gebiet bestimmte Förderkonditionen bei der Errichtung von Gebäuden als sog. Passivhaus oder 3-Liter-Haus im Zusammenhang mit der rationellen Energie- und Wärmeversorgung erreichen.

Voraussetzung für die Planungen / Vorbereitungen zur Anerkennung des Siedlungsgebietes als Klimaschutzsiedlung ist die Willensbekundung der Kommune. Dieses geschieht durch die Berücksichtigung der Planung der Klimaschutzsiedlung mit ihren städtebaulichen Voraussetzungen und Ansprüchen in einem formalen Bauleitplanverfahren (hier: Aufstellung des Bebauungsplanes 18-25 "Grundstraße").

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung / Bebauungsplanung ist die Kommune für die Einhaltung der städtebaulichen Parameter mit ihrer städtebaulichen Planung zuständig.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Anerkennung als Klimaschutzsiedlung ist die Größe bzw. der Anzahl der Gebäude in der Siedlung.

Bei der Berücksichtigung einer Klimaschutzsiedlung ohne Geschosswohnungsbau sind mindestens 20 Eigenheime in der Siedlung vorzusehen. In Kombination mit Geschosswohnungsbau sollen es 30 Wohneinheiten sein.

Mit der Entwicklung einer solchen Siedlung kann auch den Anforderungen des Baugesetzbuches an die kommunalen Bauleitpläne, den Klimaschutz, insbesondere durch eine klimagerechte Stadtentwicklung, zu fördern, nachgekommen werden.

Das Verfahren zur Anerkennung einer solchen Siedlung durch die EnergieAgentur.NRW läuft zurzeit unabhängig von dem Bauleitplanverfahren.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die von vier Seiten durch Baugrundstücke bzw. Erschließungswege eingefasste Freifläche östlich der Grundstraße. Die Fläche wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und gilt als Brache / Wiesenfläche mit einjähriger Mahd.

Das Umfeld des dieses Standortes ist weitgehend durch Wohnbebauung mit ein- und zweigeschossiger Bebauung, zumeist mit geneigten Dächern und vielfach mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt.

Südlich der "Neuen Wiese" hat sich in der Vergangenheit bereits eine Nachverdichtung in zweiter Bauzeile ergeben. In diesem Bereich liegt der Standort einer ehemaligen Tischlerei. Eine Betriebsnutzung findet seit dem 01.04.2012 nicht mehr statt. Nach Auskunft der Handwerkskammer ist die Betriebsanmeldung im Register gelöscht. Eine Wiederaufnahme der Nutzung ist jedoch nicht ausgeschlossen, so dass der Standort bauplanungsrechtlich zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet wird im Süden durch den angrenzenden Standort der Grundschule Hiddesen (mit Ganztagsbetrieb) und den Spielplatz geprägt, der an dieser Stelle durch Baum- und Strauchbewuchs von dem Plangebiet getrennt ist.

Die Freifläche innerhalb des Plangebietes grenzt im Westen an die Grundstraße und im Südosten an den Grünen Weg. Der südlich des Plangebietes verlaufende Fuß- / Radweg, der teilweise über das Gelände der Grundschule geführt wird, reicht von der Grundstraße im Westen bis zum Grünen Weg im Osten.

Gewässer bzw. Grünflächen werden von der Änderungsplanung nicht berührt.

7 Belange des Städtebaus / Erschließung

Zur Aufplanung des Gebietes ist von folgenden städtebaulichen Randbedingungen auszugehen:

- Die äußere Fahrerschließung des Neubaugebietes (Flurstück 298) ist ausschließlich mit einer Anbindung an die Grundstraße vorgesehen. Eine Fahrerschließung / Anbindung an den Grünen Weg ist nicht vorgesehen.
- Die innere Erschließung ist als 6,00 m breiter Erschließungsstich von Westen nach Osten anzulegen. Dabei ist das Ende der Erschließung im Osten als Wendeanlage für ein 3-achsiges-Müllfahrzeug vorgesehen.
- Der überwiegende Teil der im Plangebiet liegenden Grundstücke ist an diese Erschließung angebunden. Im Norden des Plangebietes sind einzelne Baugrundstücke als sog. Hinterlandgrundstücke (zweite Bauzeile) von der Straße "Neue Wiese" aus zu erschließen. Im Südosten des Plangebietes sind die direkt an dem Grünen Weg liegenden Baugrundstücke von dort zu erschließen. Der Grund für die zwingende Erschließung der überwiegenden potentiellen Baugrundstücke im Sinne einer Hinterlandbebauung über die geplante Erschließung des Neubaugebietes ist in der Niederschlagswasser-Entwässerung begründet. Ohne einen solchen entwässerungstechnischen Anschluss scheidet eine dritte Bauzeile in dem Flurstück 120 aus. Gleiches gilt für eine zweite Bauzeile (Hinterlandbebauung) auf dem Flurstück 128 an dem Grünen Weg, welche nicht an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden kann. Daher ist es sinnvoll, für die betroffene Bauzeile / potentiellen Baugrundstücke die Entwässerungs- und Fahrerschließung in einem von Westen kommenden Stich

(4,00 m Breite) zu bündeln.

- Das Plangebiet soll für den Fußgänger und Radfahrer durchlässig sein. Es ist eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer über die innere Erschließung des Plangebietes an den Grünen Weg vorgesehen.
- Die Wegeführung im Süden ist so konzeptioniert, dass sie außerhalb der Grundschulfläche verläuft, also nördlich des Spielplatzes verlegt wird. Dieses erlaubt ggf. ein "Abschließen" des Grundschulstandortes nach Schulschluss, da die Wegeführung nicht mehr über das Schulgelände verlaufen wird.
- Das Baukonzept sieht in dem Neubaugebiet (Flurstück 298) Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen (Reihenhäuser) (maximal zwei Geschosse) sowie im Westen an der Grundstraße Geschosswohnungsbau (maximal zwei Geschosse zzgl. Staffelgeschoss) vor.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich vor dem Hintergrund der beabsichtigten Entwicklung als "Klimaschutzsiedlung" dabei an folgenden Kriterien:

- Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Nutzung regenerativer Energien durch eine konsequente Südausrichtung der Gebäude,
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung,
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteiles im Gebiet bei notwendiger Orientierung an Bemessung für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge und Aufnahme der vorhandenen Anbindungen,
- Erweiterung einer bestehenden Siedlungsstruktur durch ein neues Quartier,
- Fußwegeverbindungen durch die Quartiere mit Fuß- und Radwegen und Anbindung an das Umfeld des Plangebietes mit dem Ziel der Vermeidung von motorisiertem Verkehr.

Energieeffiziente Prinzipien werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Hierzu gehören u.a.:

- die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen in Abhängigkeit zu den Abständen der überbaubaren Flächen untereinander (weitgehende Vermeidung von Verschattung),
- die Schaffung der Voraussetzung zur Anbringung von Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren und der passiven Energienutzung durch entsprechende Gebäudestellung.

Die Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude erfolgt durch die zu treffenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gebäudehöhe, dass solarenergetische Aspekte berücksichtigt werden. Damit wird eine optimale Solarenergienutzung ermöglicht. Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt die Kriterien, die für eine Aufnahme in das Programm „100 Klimaschutzsiedlungen“ des Landes NRW maßgeblich sind.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele des Bebauungsplanes 18-25 "Grundstraße" werden nach heutigem Planungsstand folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

In dem Gebiet sind
allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

unzulässig gemäß § 1 (5), (6) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgrund des potentiellen Zu- und Abgangsverkehres,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe aufgrund des potentiellen Störgrades,
- Anlagen für Verwaltungen aufgrund des potentiellen Zu- und Abgangsverkehres,
- Gartenbaubetriebe, da diese mit ihrem Flächenanspruch in dem baulich geprägten Bereich nicht die städtebauliche Nutzung darstellen, die hier erzielt werden soll,
- Tankstellen, da diese hinsichtlich der Fluktuation des Zu- und Abgangsverkehres bereits ausreichend an den übergeordneten Verkehrswegen vorhanden sind.

Mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes kann den Ansprüchen an die Wohnnutzung und an Wohnfolgeeinrichtungen ausreichend Rechnung getragen werden.

Innerhalb des Gebietes sollen Räume für freie Berufe nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig sein.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Bauweise

In dem Plangebiet wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt.

Dabei sollen im Bereich des Neubaugebietes südlich der Planstraße Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sein. Dieses bietet sich aufgrund der "Norderschließung" dieser potentiellen Grundstücke an. Nördlich der Planstraße und im Bereich der sog. Hinterlandbebauung sollen dagegen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein, um hier den Charakter der offenen Bauweise im Verhältnis zur vorhandenen Nachbarbebauung deutlich zu machen.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl - GRZ - von 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In den Wohngebieten mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 0,8 und im Westen des Gebietes für die geplante Bebauung einschließlich des Staffelgeschosses eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zu der Festsetzung der Vollgeschosse ausschließlich in dem potentiellen Neubaugebiet über die Regelung der Trauf-, First- Gebäudehöhe ergänzend geregelt.

Dabei ist das Ziel, eine einheitliche First- / Gebäudehöhe von 9,50 m bei der zweigeschossigen Bebauung zu erreichen.

Die maximale Traufhöhe soll bei zweigeschossiger Bebauung 4,50 m maximal betragen.

Mit der Festsetzung der Traufhöhe bei der zweigeschossigen Bebauung wird sichergestellt, dass sich das zweite Vollgeschoss im Dachraum befindet.

In einem Teilbereich des Neubaugebietes ist die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bebauung mit Flachdach (Gebäudehöhe maximal 6,50 m) vorgesehen.

In dem Neubaugebiet wird durch die Festsetzungen somit eine Gliederung des Gebietes hinsichtlich der Gebäudetypen erreicht.

Für die Bereiche außerhalb des potentiellen Neubaugebietes, welche im Sinne der sog. Hinterlandbebauung zu berücksichtigen sind, sollen ausschließlich Einzelgebäude mit einer maximalen Zweigeschossigkeit und Firsthöhen von 9,50 m sowie Gebäudehöhen von 6,50 m (Flachdach) zulässig sein.

Für den in dem Plangebiet vorhandenen baulichen Bestand an der Neuen Wiese wird eine maximale Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt, um die hier vorherrschende Bebauung mit einem steilen Satteldach zu berücksichtigen.

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen nach § 18 (1) BauNVO wird durch im Plan festgelegten NHN-Höhen geregelt.

Baugrenze / Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

Zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem Plangebiet ausschließlich Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes wird die Stellung der baulichen Anlagen im Sinne der Hauptfirstrichtung mit der "West-Ost-Richtung" verbindlich vorgegeben, um bei den geeigneten Dächern die Südausrichtung verpflichtend zu gewährleisten.

Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Mit den getroffenen Festsetzungen wird gleichzeitig für den Neubaubereich (außer für den Geschosswohnungsbau im Westen) eine Beschränkung der Wohneinheiten vorgenommen. Innerhalb des zukünftig zu kennzeichnenden Bereiches wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohneinheiten und bei einer Doppelhaushälfte / Reiheneinheit auf eine Wohneinheit beschränkt.

Mit der Begrenzung der Wohneinheiten soll in dem Innenbereich des Plangebietes eine Ansiedlung im Sinne des Einfamilienhausbaus erreicht werden. Gleichzeitig soll durch die Beschränkung der Wohneinheiten der mit der Bebauung verbundene Anliegerverkehr bei der ausschließlichen Erschließung des Gebietes durch die Sticherschließung mit nur einer Anbindung an das äußere Erschließungsnetz im Bereich der Grundstraße vertretbar reglementiert werden.

7.3 Baugestaltung

Baugestalterische Festsetzungen werden hinsichtlich der zulässigen Dachneigung (geneigtes Dach mit 35° - 45°) getroffen, um bei der Neubebauung eine einheitliche Ausprägung zu erhalten.

Im Bereich der Bestandsbebauung im Norden des Plangebietes wird aufgrund der dort bereits vorhandenen unterschiedlichen Dachneigungen auf eine solche Bestimmung verzichtet.

Weitere baugestalterische Festsetzungen werden für die Zulässigkeit von Dachaufbauten / Dacheinschnitten, die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, den Ausführungen bei einem Grenzanbau von Garagen, Nebenanlagen etc., die Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen, die Regelungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen gemeinsam mit den Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung in dem Plangebiet einen städtebaulichen Zusammenhang der Neubebauung mit dem vorhandenen baulichen Umfeld schaffen.

7.4 Nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen (von der erschließenden Verkehrsfläche aus gesehen) zum Nachbarn oder zum Fuß- / Radweg zulässig.

Im Bauantrag ist für jeweils eine Wohneinheit der Nachweis von mindestens einem Stellplatz zu erbringen.

7.5 Klimaschutz / Energieeffizienz

Die Stadt Detmold hat bereits 2009 Maßnahmen zur Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes beschlossen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Unabhängig von der Anerkennung als "Klimaschutzsiedlung" sind in dem Plangebiet bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Es ist der Anschluss des Neubaugebietes an das Nahwärmenetz der Stadtwerke außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Für die Grundstücke innerhalb des Flurstückes 298 ist eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zu treffen. Darin ist der Anschluss an das Nahwärmeversorgungsnetz sowie die dauerhafte Abnahme der Wärme sicherzustellen. Die Vereinbarung kann durch Dienstbarkeiten im Grundbuch bei den späteren Baugrundstückserwerbem abgesichert werden, die auch bei einem Wechsel des Grundstückseigentümers erhalten bleiben.

Auf der Grundlage des § 248 BauGB (Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie) wird bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen:

„Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Flächen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sind zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Belangen vereinbar sind und zur Erfüllung einer Pflicht im Sinne der EnEV oder des EEWärmeG vorgenommen werden.“

7.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird für das Neubaugebiet innerhalb des Flurstückes 298 die motorisierte Fahrerschließung an die Grundstraße angebunden. Als innere Erschließung ist eine öffentliche 6,00 m bzw. 4,00 m breite Verkehrsfläche als Mischfläche, also ohne Separierung vorgesehen.

8.2 Ruhender Verkehr

Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind im Rahmen der Straßenausbauplanung zu berücksichtigen. Die Verkehrsflächenbreite von 6,00 m erlaubt unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten die Anordnung von Längsstellplätzen im Straßenraum.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch den Busverkehr der SVD, Linie 704 (überwiegend alle 30 Minuten) mit Haltestellen in der Theodor-Heuss-Straße, Obere Straße und Nullbreite nordöstlich bzw. nördlich und westlich des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (Entfernungen ca. 400-500 m Luftlinie). Darüber hinaus ist eine weitere SVD-Haltestelle (Kreuzweg) im Ortskern von Hiddesen (Linie 703 alle 30 Minuten) in einer Entfernung von 500 m erreichbar. Belange des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Der am Südrand des Gebietes verlaufende Fuß- / Radweg wird ebenso wie der im Osten zum Grünen Weg hin vorgesehene Weg als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt.

Im Einmündungsbereich des Weges in den geplanten Fußweg an der Grundstraße wird ein Teilbereich nördlich und südlich begleitend als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Östlich der Grundstraße ist die Errichtung eines Gehweges vorgesehen (Verrohrung / Überbauung des vorhandenen Grabens), was hier zu einer Erweiterung der Verkehrsfläche führt.

Der Ausbau der Grundstraße soll unabhängig von den Planungen im Bereich des Neubaugebietes erfolgen.

8.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die nicht durch die unter 8.1 beschriebene Erschließung erschlossenen potentiellen Baugrundstücke in dem Plangebiet werden für deren Erreichbarkeit sowie für den Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen mit einem Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zu belastende Fläche festgesetzt.

Diese Erschließung betrifft alle die Baugrundstücke, die nicht zwingend an die zusammenhängende Entwässerungslösung innerhalb des Flurstückes 298 anzuschließen sind (siehe 9.2 Regenwasserentsorgung).

Für den Verlauf des verrohrten Gewässers im Nordwesten des Plangebietes wird eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Detmold - Team Abwasseranlagen und Gewässer mit einem Schutzstreifen (Abstand von mind. 2,50 m beidseitig zur Achse) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche besteht keine Möglichkeit für eine Bebauung.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen auch außerhalb des Plangebietes.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Vorhabenplanung ergibt sich kein erhöhter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

9.2 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz.

Der überwiegende Teil der im Plangebiet liegenden Grundstücke ist an die Erschließung des Neubaugebietes (Flurstück 298) mit einer Anbindung an die Grundstraße angebunden.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet bzw. aus dem wesentlichen Neubaugebiet soll vor der Einleitung in den Regenwasserkanal in der Grundstraße hydraulisch

gedrosselt werden. Hierzu ist ein ausreichendes Rückhaltevolumen innerhalb der Planstraße zu berücksichtigen.

Im Norden des Plangebietes sind einzelne Baugrundstücke als sog. Hinterlandgrundstücke (zweite Bauzeile) von der Straße "Neue Wiese" aus zu erschließen. Im Südosten des Plangebietes sind die direkt an dem Grünen Weg liegenden Baugrundstücke von dort zu erschließen.

Der Grund für die zwingende Erschließung der überwiegenden potentiellen Baugrundstücke im Sinne einer Hinterlandbebauung über die geplante Erschließung des Neubaugebietes ist in der Niederschlagswasser-Entwässerung begründet.

Für die abwassertechnische Erschließung der nördlich an das Neubaugebiet innerhalb der Flurstücke 119 / 120 potentiell möglichen Bauflächen (Dritte Bauzeile) ist es unerlässlich, die Abwasserbeseitigung in Richtung Süden über das Neubaugebiet (Flurstück 298) zu entwässern.

Diese abwassertechnische Lösung ist ohne Alternative. Eine Entwässerung der o.g. potentiellen Baugrundstücke nach Norden zur "Neuen Wiese" scheidet definitiv aus. An die dort vorhandene Entwässerungs-Infrastruktur ist ausschließlich die vorhandene Bebauung an der "Neuen Wiese" sowie maximal eine weitere Bauzeile als Hinterlandbebauung (Zweite Bauzeile) anzuschließen. Weitere Anschlüsse erlauben sich aufgrund der vorhandenen ausgereizten Kapazitäten und der sonst eintretenden hydraulischen Überlastung der Entwässerungs-Infrastruktur nicht.

Da eine Entwässerung einer dritten Bauzeile innerhalb der Flurstücke 118-120 ausschließlich nach Süden erfolgen kann, werden aus dem Neubaugebiet zwei 4,00 m breite Verkehrsflächen an die Südgrenze der Flurstücke 119 und 120 geführt. In diesen Flächen muss der entwässerungstechnische Anschluss der dritten Bauzeile (Flurstücke 118-120 an die neu zu schaffende Entwässerung (Staukanal mit Einleitung in die Kanalisation der Grundstraße) erfolgen. Die Fahrerschließung der dritten Bauzeile ist ebenfalls über diese Fläche festgesetzt.

Ohne einen solchen entwässerungstechnischen Anschluss scheidet eine dritte Bauzeile in den Flurstücken 118-120 aus.

Gleiches gilt für eine zweite Bauzeile (Hinterlandbebauung) auf dem Flurstück 128 an dem Grünen Weg, welche nicht an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden kann.

Lediglich die unmittelbar an den Grünen Weg grenzende Bebauung / Baufläche kann in den Grünen Weg entwässern. Die zweite Bauzeile muss in die zu erstellende Kanalisation des Neubaugebietes entwässert werden.

D.h., dass sämtliche Hinterland-Neubebauung an das Entwässerungsnetz in dem Neubaugebiet (Staukanal mit Einleitung in die Kanalisation der Grundstraße) angeschlossen werden muss.

Daher ist es sinnvoll, für die betroffene Bauzeile / potentiellen Baugrundstücke die Entwässerungs- und Fahrerschließung in einem von Westen kommenden Stich (4,00 m Breite) zu bündeln.

Eine andere vertretbare städtebauliche Alternative besteht nicht.

Kanäle und Straßen und Wege im Plangebiet werden öffentlich gewidmet.

Auf Kosten der Stadt Detmold errichtet der Erschließungsträger die aus der Haupteerschließung abgehende Kanalisation in den Erschließungsstichen, damit die Stadt Detmold Kanalanschlussbeiträge von einer Hinterlandbebauung erheben kann.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Elektrizität durch die Erweiterung des Netzes der Stadtwerke Detmold GmbH versorgt werden.

Ein Betrieb von Elektroheizungen oder Elektrowarmwasseraufbereitungen ist im Rahmen der hierzu erfolgten Berechnung der elektrischen Versorgung nicht vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes wird im Bereich Grüner Weg / Jahnstraße ein Standort für eine Trafostation gemäß § 9 (1) Ziffer 12 als Versorgungsfläche festgesetzt.

9.4 Abfallbeseitigung

Die das Plangebiet umgebenden Verkehrsflächen erlauben unter Berücksichtigung der inneren Erschließung, das Gebiet zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

Die Baugrundstücke in dem Plangebiet sind gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Detmold in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen.

In dem Plangebiet ist entsprechend dem Stellwert der Kreislaufwirtschaft eine angemessene Abfallentsorgung vor Ort durch den Anschluss der Baugrundstücke an die Erschließungsstraßen möglich, so dass ein Anschluss- und Benutzungszwang an die kommunale Abfallentsorgungseinrichtung problemlos umgesetzt werden kann.

11 Immissionen / Emissionen

In dem Planverfahren ist der Aspekt des Lärm-Immissionsschutzes hinsichtlich der Sportanlagen (Tennisplatz und Kleinspielfeld / Bolzplatz) im Bereich der Grundschule zu berücksichtigen. Hier sind die Bedingungen für einen aktiven Lärmschutz (Wall oder Wand) und deren Positionierung im Hinblick auf die Neubebauung, aber auch nach Möglichkeit zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung, zu prüfen.

Ein entsprechende lärmtechnische Untersuchung ist durch den Antragsteller zur Aufstellung des Bebauungsplanes veranlasst worden (Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "Grundstraße; AKUS GmbH; Bielefeld, August 2012).

Das schalltechnische Gutachten ermittelt und bewertet die durch die genannten Sportanlagen verursachten Geräuschimmissionen gemäß den Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV.

Der Tennisplatz steht der Grundschule als Schulsportplatz wochentags von 8.00 - 16.00 Uhr zur Verfügung.

Der Tennisplatz - als Ausweichplatz für die Sportanlage "Am Bent" soll in der Zeit von 18.30 - 21.00 für den Trainingsbetrieb des Sportvereins nutzbar sein.

Außerhalb der Nutzung durch Schule und Sportverein steht der Platz der Öffentlichkeit bis 19.00 Uhr bzw. bis zum Eintritt der Dunkelheit zur Verfügung.

In der Normalzeit an Werktagen (08.00 - 20.00 Uhr) ist ein Betrieb durch das schalltechnische Gutachten abgedeckt. In dem Gutachten ist von einer täglich achtstündigen Nutzung des Tennisplatzes ausgegangen worden.

In der abendlichen Ruhezeit (20.00 - 22.00 Uhr) wird der Tennisplatz nur selten, d.h. an weniger als 18 Tagen im Jahr genutzt.

Es handelt sich somit im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung um ein seltenes Ereignis. Für seltene Ereignisse gilt ein Immissionsrichtwert in der abendlichen Ruhezeit von 60 dB(A).

Bei einer Trainingszeit von 20.00 - 21.00 Uhr wird dieser Immissionsrichtwert im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse wird bereits am Rande des Tennisplatzes eingehalten.

Für die Nutzung des Minispielfeldes ist bei der lärmtechnischen Berechnung von einer Nutzung mit normalen Fußbällen ausgegangen worden.

Das Kleinspielfeld ist weiterhin als öffentliche „Spielanlage“ zu berücksichtigen.

Die im Gutachten dokumentierten Ergebnisse zeigen, dass im weitaus überwiegenden Teil des Plangebietes der Immissionsrichtwert in Höhe von 55 dB(A) nach 18. BImSchV eingehalten wird.

Nur unmittelbar nördlich des Tennisplatz wird der Immissionsrichtwert bis zu einer Tiefe von ca. 15 m – von der südlichen Plangebietsgrenze aus gesehen – überschritten.

Der Bereich, dessen Beurteilungspegel oberhalb der Richtwerte nach 18. BImSchV für WA-Gebiete liegen - aber innerhalb der MI-Werte - wird in dem Bebauungsplan als sog.

Lärm-Vorbelastung gekennzeichnet.

In diesem Bereich befindet sich die Wegeverbindung von der Grundstraße zum Grünen Weg. Weiterhin soll dieser Bereich für Gärten genutzt werden. Wohnhäuser sollen in diesem höher belasteten Bereich nicht entstehen.

Bereits in einer Entfernung von 17 m von den jeweiligen Spielfeldern wird der zulässige Spitzenpegel (Schiedsrichterpfiffe o.ä.) eingehalten.

Somit sind keine Maßnahmen zur Schallminderung erforderlich.

Eine Lärmschutzmaßnahme soll, auch, wenn sie gutacherlich und unter Berücksichtigung der entsprechenden Normen nicht notwendig ist, entlang der Südgrenze des Plangebietes in Gegenlage zum Tennenplatz und dem Kleinspielfeld auch im Sinne eines Sichtschutzes errichtet werden. Dieser Sichtschutz ist durch den Erschließungsträger herzustellen und dauerhaft durch die Rechtsnachfolger (mit Weitergabeverpflichtung) zu unterhalten. Dieses wird Bestandteil des Erschließungsvertrages.

Bzgl. des Außenwohnbereiches wird entlang des festzusetzenden öffentlichen Weges auf der Seite der Baugrundstücke eine Fläche für eine Lärmschutzeinrichtung (Wand und / oder Wallschüttung) von 2,00 m Höhe vorgesehen.

Der vom Spielbetrieb auf dem Pausenhof der Grundschule (Ganztagsbetrieb) ausgehende Lärm ist den heutigen und zukünftigen Nachbarn zumutbar. Dieses gilt auch für den Spielbetrieb auf dem Kleinspielfeld. Denn die von Anlagen für sportliche und soziale Zwecke ausgehenden Lärmimmissionen sind auch in Wohngebieten grundsätzlich hinzunehmen. Bei den durch das Ballspiel entstehenden Immissionen handelt es sich um unvermeidbare Lebensäußerungen von Kindern, wie sie im Stadtbereich herkömmlicherweise auftreten, untrennbar zum Wohnen gehören und von der Bevölkerung allgemein akzeptiert werden.

Für die innerhalb des Plangebietes ehemals vorhandene gewerbliche Nutzung (Tischlerei) erfolgt eine sog. Fremdkörper-Festsetzung gem. § 1 (10) BauNVO. Der baurechtliche Bestandsschutz ist trotz der erfolgten Aufgabe des derzeitigen Betriebes im April 2012 noch gegeben. Dieser sichert den Betrieb auch mit seinem Emissionsverhalten nicht nur in seinem Bestand, sondern stellt sicher, dass der dem Grunde nach in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässige Gewerbebetrieb Erweiterungen, Nutzungsänderungen, Änderungen und Erneuerungen vornehmen kann, solange das heute vorhandene mischgebietstypische Immissionsverhalten nicht erhöht wird.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen, die als Bodenbelastung zu kennzeichnen sind.

Hierzu ist eine Bodenuntersuchung veranlasst worden (Müller-Kirchbauer und Partner Ingenieurgesellschaft, Detmold, August 2012), die zu folgendem Ergebnis kommt:

Im Rahmen der geotechnischen Erkundungsmaßnahmen wurden acht als Bohrsondierungen bezeichnete Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von einheitlich etwa 2,5 m unter Gelände durchgeführt und ausgewertet. Diese Felderkundungen wurden durch bodenmechanische Laborversuche an ausgewählten Bodenproben ergänzt.

Die durchgeführten Untersuchungen haben keine Hinweise auf eine Belastung des betreffenden Gebietes aus einer früheren gewerblichen oder industriellen Nutzung ergeben.

Insoweit sind im Baugrund keine über die landwirtschaftliche Nutzung hinausgehenden Stoffe oder Fremdbestandteile zu erwarten.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung wird in dem Bereich auf das notwendige Maß beschränkt. Erosionen sind bei dem ebenen Gelände nicht zu erwarten. Mit der Planung wird ein Beitrag zu einer baulichen Nutzung einer innerörtlichen Fläche geleistet.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Plangebiets sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Baugebietes nicht zu erwarten.

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

13 Umweltbelange

13.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

13.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

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

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes für eine Nachnutzung nicht gegeben.

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

Für das Plangebiet gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold“. Bei dem Baumbestand im Bereich der Grundschule bzw. des Spielplatzes handelt es sich um städtische Bäume, die zu erhalten sind. Bei der Anlage des Rad- und Fußweges ist darauf zu achten, dass genügend Abstand zum Kronen- und Wurzelbereich gehalten wird. Gem. der DIN 18920 und der Richtlinie RAS-LP 4 dürfen Baugruben nicht im Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,50 m an den Stammfuß herangeführt werden.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem potentiellen Neubaugebiet ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Mit der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass eine Begrünung der Baugrundstücke entsprechend dem Umfeld stattfindet, wobei die Prinzipien der Klimaschutzsiedlung im Sinne der Vermeidung von Verschattungen gewähr-

leistet bleiben sollen. Bei einer Grundstücksfläche größer als 400 m² ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden Baumstandorte ausgewiesen, die in Unkenntnis der späteren Grundstückszufahrten nicht lagegenau sind, aber deutlich machen, dass eine den Straßenraum sowie den Fußweg im Süden des Plangebietes begleitende Wirkung der Baumpflanzung erreicht werden soll.

13.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind. Dieses führt dazu, dass in der Praxis das Ziel einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme konterkariert wird, wenn bei Maßnahmen der Innenentwicklung sowohl auf der Ebene der Bebauungsplanung als auch auf der Ebene des Bauvorhabens selbst umfassende artenschutzrechtliche Prüfungen notwendig werden. Mit der Bauleitplanung der Innenentwicklung wird der Außenbereich und die dort grundsätzlich bestehende höhere Artenvielfalt in ihrem Erhaltungszustand geschont. Daher darf die Regelvermutung unterstellt werden, dass im Innenbereich die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) Satz 1 Nummer 5 und Satz 2 BNatSchG erfüllt sind. Dieses auch, da beinahe regelmäßig festzustellen ist, dass im Innenbereich der Einfluss der Nutzungen und Störungen insbesondere die Existenz und spezifische Intensität von Verdrängungseffekten wie Lärm- oder sonstige Störquellen, Trampelpfade sowie Konkurrenzdruck durch domestizierte, frei laufende Tiere aber auch durch teilweise zahlenmäßig dominante Wildtiere, mit Blick auf das Vorkommen von planungsrelevanten streng oder besonders geschützten Arten, unterschätzt wird.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt.

Dazu sind die angrenzenden vorhandenen Zier- und Nutzgärten mit ihrem Bewuchs sowie die Abpflanzung im Süden entlang des Spielplatzes zu berücksichtigen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebietes keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten, das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensraumstrukturen auszuschließen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sowie der Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Fläche ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass im nördlichen bereits bebauten Bereich des Plangebietes Altbaumbestand mit Baumhöhlen vorhanden ist, der nicht erhalten werden soll, sind Fledermausarten und Vogelarten, die Baumhöhlen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten benötigen, nicht auszuschließen.

Dieses betrifft aber die Bereiche, die auch ohne diese Bauleitplanung unter Anwendung des § 34 BauGB einer Umnutzung / Bebauung zugänglich wären.

Hier wird durch die Stadt Detmold mit Blick auf den Artenschutz keine neue baurechtliche Beurteilungsgrundlage geschaffen.

Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Gebüsche als Niststandort nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Bebauung und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die bauliche Nachverdichtung nicht zu erheblichen Störungen führen werden.

Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

14 Kosten

Kosten für die Stadt Detmold aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich nicht.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Darüber hinaus ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages notwendig. Hierin sind zu regeln:

- die Herstellung der Planstraße inkl. Ausbau der Straßenflächen, Straßenbeleuchtung, Schmutzwasserbeseitigung, Regenwasserbeseitigung (Herstellung der Abwasseranlagen einschließlich der Rückhaltung / Drosselung),
- die Herstellung der Fuß- und Radwegeverbindung zum Grünen Weg,
- die Herstellung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Grundstraße und Grünem Weg,
- die Herstellung des Fußweges entlang der Grundstraße innerhalb des Plangebietes im Bereich des Flurstückes 298,
- die Herstellung der Schall- / Sichtschutzmaßnahme am südlichen Plangebietsrand inkl. Regelung der Instandhaltungskosten.

16 Bodenordnung

Das Plankonzept ist so ausgestaltet, dass für die heutigen Flurstücke innerhalb des Plangebietes Baumöglichkeiten geschaffen werden, ohne dass z.B. Flurstücke zusammengelegt werden müssten.

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
mit
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

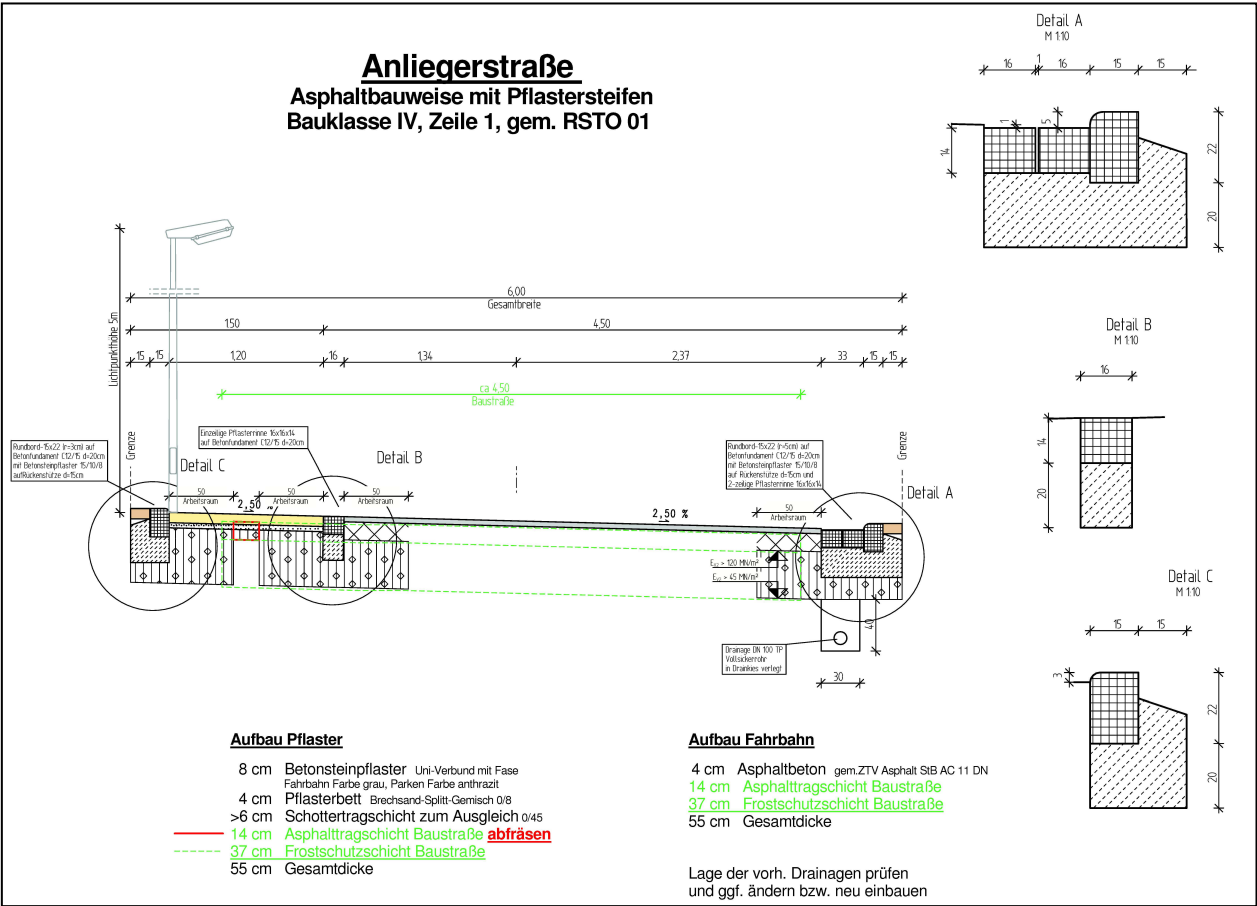
Detmold, im Oktober 2013

Fachgutachten:

Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "Grundstraße; AKUS GmbH; Bielefeld, August 2012 mit ergänzender Stellungnahme vom November 2012 (Nutzungszeiten des Tennenplatzes)

Boden- / Altlastenverdachtsuntersuchungen und Geotechnischer Bericht, Müller-Kirchbauer und Partner Ingenieurgesellschaft, Detmold, August 2012

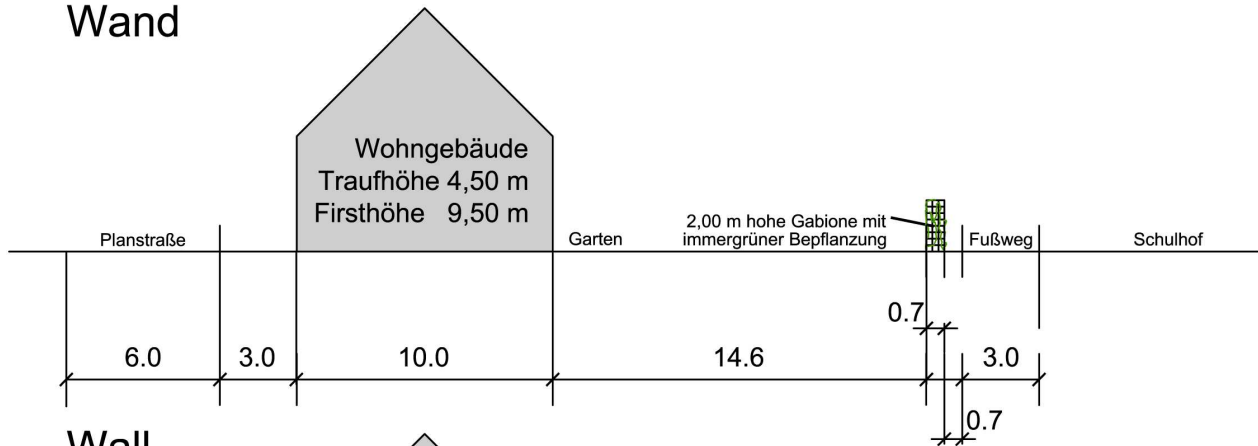
Schnitt der Haupteerschließungsstraße des Neubaugebietes



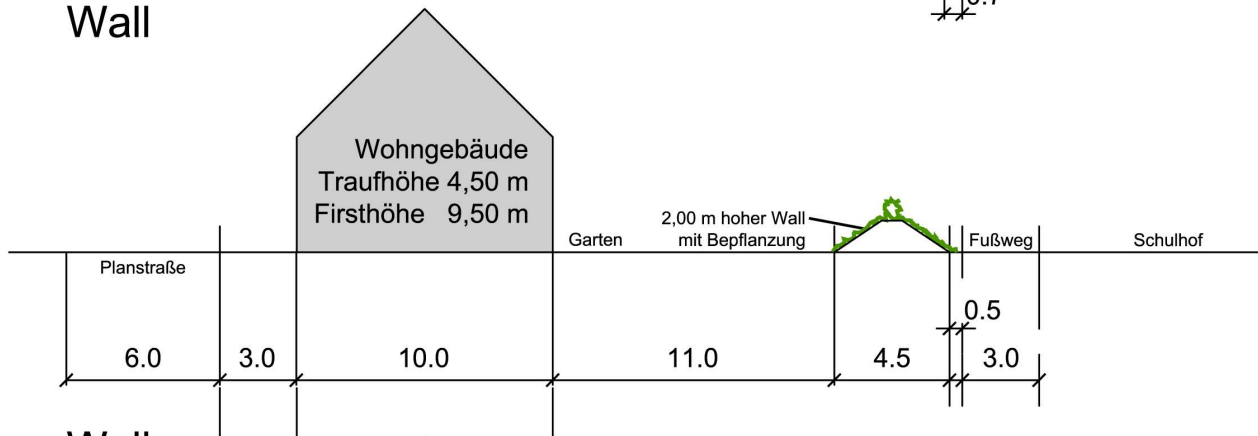
Beispiele für Sichtschutz / Lärmschutzmaßnahmen



Wand



Wall



Wall

