

Begründung

zum Bebauungsplan 18-33 „Hünenweg“
Aufstellung

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Verfahren	2
3	Ziele der Raumordnung	2
4	Flächennutzungsplan	2
5	Anlass und Ziele der Planung	2
6	Situationsbeschreibung / bestehendes Planungsrecht	3
7	Belange des Städtebaus / Planungsrechtliche Festsetzungen	4
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
7.3	Baugestaltung und Stellung baulicher Anlagen	7
7.4	Verkehrsflächen / Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
7.5	Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze / Nebenanlagen	8
7.6	Grünflächen / Anpflanzungen auf privater Grundstücksflächen	9
8	Belange des Verkehrs / Verkehrsaufkommen	9
9	Denkmalschutz	10
10	Belange des Klimaschutzes	10
11	Ver- und Entsorgung	11
11.1	Wasser / Strom / Wärme	11
11.2	Schmutz- / Regenwasserentsorgung	11
11.3	Abfallbeseitigung	12
12	Immissionsschutz	12
13	Altablagerungen und Bodenschutz	13
13.1	Kampfmittel	13
13.2	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	13
13.3	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	13
13.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	13
13.5	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	14
13.6	Trag- und Setzungsverhalten des Baugrundes	14
14	Umweltbelange	14
14.1	Umweltprüfung	14
14.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	15
14.3	Artenschutz	16
15	Kosten	17
16	Flächenbilanz	17

Teil B: Umweltbericht (separat)

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 18-33 „Hünenweg“ (Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung)

Ortsteil: Hiddesen
Plangebiet: Westlich und nördlich des Hünenweges sowie südlich der Friedrich-Ebert-Straße und östlich der Dreimannstraße

Verfahrensstand: Rechtskraft

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der 1,31 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes 18-33 „Hünenweg“ umfasst die bislang unbebaute Fläche südlich der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße zwischen dem Hünenweg im Osten und der Dreimannstraße im Westen sowie den südöstlich an diese Freifläche angrenzenden, bestandsgenutzten Bereich am Hünenweg. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 83, 84, 85, 430 (Freifläche), 712 (Stichstraße Hünenweg), 910 sowie 911, allesamt in der Flur 11 in der Gemarkung Hiddesen gelegen. Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt, er wird wie folgt begrenzt (die nachstehend genannten Flurstücke liegen ebenfalls in der Flur 11 in der Gemarkung Hiddesen):

im Norden

durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 87, 89, 90, 200 und 201;

im Osten

durch die westliche Grenze des Flurstückes 702 (Hünenweg);

im Süden

durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 75, 285, 332, 420 und 647;

im Westen

durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 63 und 888.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen und
- dem Festlegungsriss.

Die Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt. Sie ist unterteilt in:

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Teil B: Umweltbericht (separat), Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 08/2018

Zusätzlich ist dem Bebauungsplan beigelegt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 12/2017).

2 Verfahren

Vorstellung der Planungsabsichten der Antragstellerin am.....09.11.2016

Aufstellungsbeschluss
(Ausschuss für Stadtentwicklung) am.....08.02.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom.....03.07. - 04.08.2017

Entwurfsbeschluss
(Ausschuss für Stadtentwicklung).....07.03.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom.....03.04. - 04.05.2018

Satzungsbeschluss
(Rat der Stadt Detmold).....05.07.2018

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren (sog. Vollverfahren) mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbeplante „Außenbereichsfläche im Innenbereich“, dem grundsätzlich eine Lage im Innenbereich zu attestieren ist, da vorhandene Siedlungsbereiche allseits angrenzen. Aufgrund der Größe der Freifläche innerhalb des Siedlungsgefüges kann diese jedoch als eigenständiger Bereich wahrgenommen werden, sodass hier ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) nicht zur Anwendung kommen kann.

3 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Bauleitplanung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Anlass und Ziele der Planung

Für die wohnbauliche Nutzung der bislang unbebauten Flächen im Geltungsbereich plant eine Projektentwicklerin, die unbebaute, siedlungsräumlich integrierte Fläche auf Grundlage eines Konzeptes zur Erstellung einer 1-2-geschossigen, kleinteiligen Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu entwickeln. Die Fläche eignet sich aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen infrastrukturellen Erschließung für die geplante Wohnnutzung, zumal durch die bisherige Nutzung als Intensivwiese auch keine sonstige Nutzungsmöglichkeit für Naherholungszwecke gegeben ist. Zur Umsetzung dieser Ziele ist, aufgrund der als „Außenbereich im Innenbereich“ zu charakterisierenden Fläche, eine entsprechende planungsrechtliche Grundlage erforderlich, die

mit Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden kann. Die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes wurde durch die Projektentwicklerin beantragt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Detmold hat dem Antrag entsprochen und in seiner Sitzung am 08.02.2017 den Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützt den Beschluss des Rates der Stadt Detmold, keine Bebauungspläne für die erstmalige Neuausweisung von Wohnbebauung auf der „grünen Wiese“ in nicht integrierter Lage aufzustellen oder zu ändern. Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerörtlichen Bereiches. Städtebaulich ist die Aktivierung der Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.

Die Stadt Detmold macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (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 die im Innenbereich gelegene Außenbereichsfläche einer in das städtebauliche Gefüge integrierten Nutzung zugeführt wird.

6 Situationsbeschreibung / bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich in dem südlich der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Wohngebiet, das im Wesentlichen von einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit geneigten Dächern geprägt ist.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend als Mähwiese / Intensivwiese zu charakterisieren. Im Südosten schließt der Geltungsbereich die nördlich / westlich des Hünenweges gelegenen fünf Wohngebäude mit ein, die optisch eine Eingeschossigkeit aufweisen. Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich eine baum- und strauchbestandene Fläche, in der auf einer Länge von rd. 40 m ein namenloses Gewässer (von Süden kommend, namenloses Gewässer Nummer Nr. 099) verläuft. In diesem innerhalb des Plangebietes gelegenen Gewässerabschnitt verläuft das Gewässer offen / naturnah, während der weitere Verlauf in westlicher Richtung ab der Grundstücksgrenze verrohrt ist.

Das Plangebiet ist ein unbeplanter Bereich, der eine „Außenbereichsfläche im Innenbereich“ darstellt. Im Jahr 1983 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 18-23 „Römerweg / Friedrich-Ebert-Straße“ gefasst, der den südöstlichen Siedlungsbereich von Hiddesen zwischen Trakehnerweg, Friedrich-Ebert-Straße, Augustinum und Maiweg, und damit auch das jetzige Plangebiet, abdeckte. Ein Planungsziel war u.a. die damals noch zahlreicher vorhandenen Baulü-

cken und unterschiedlich großen unbebauten Hinterlandbereiche einer geordneten Bebauung zuzuführen. Das Bebauungsplanverfahren wurde aus unterschiedlichen Gründen nicht weiter geführt und die zwischenzeitlich entstandene Bebauung und Erschließung jeweils auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Der aktuelle Fortbestand dieses Aufstellungsbeschlusses ist bei der Durchführung der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 18-33 „Hünenweg“ unbeachtlich.

7 Belange des Städtebaus / Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Plangebiet wird eine wohnbauliche Entwicklung mit einer kleinteiligen und aufgelockerten Baustruktur angestrebt, die sich hinsichtlich der Ausprägungen von Art und Maß der baulichen Nutzung in das städtebauliche Umfeld einfügt. Geplant ist daher die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in offener Bauweise.

Die Planstraße soll zunächst vom Kreuzungspunkt Hünenweg / Cimbernweg weitestgehend geradlinig nach Westen / Nordwesten in das Plangebiet verlaufen und anschließend nach Süden abknickend an den vorhandenen Stichweg des Hünenweges anknüpfen. In dem Bereich, in dem die Planstraße die Kurve nach Süden aufnimmt ist die Anlage eines Quartiersplatzes geplant, der zur Quartiersbildung beitragen und die Funktion eines Aufenthaltsbereiches und Treffpunktes für die Quartiersbewohner erfüllen soll.

Entlang der westlichen Plangeietsgrenze ist die Verlegung und Offenlegung des bislang in weiten Teilen westlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden, namenlosen Gewässers Nr. 099 vorgesehen.

Der diesem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.



Städtebaulicher Entwurf, Stand: Vorentwurf (Variante B2)

Er entspricht der für die frühzeitige Beteiligung bereitgestellten Entwurfsvariante B2. Im Gegensatz zu der Entwurfsvariante B1 werden die Eigentumsverhältnisse konkret berücksichtigt und eine Entwicklungsmöglichkeit ohne den Einbezug von Grundstücken Dritter aufgezeigt. Die in der Zwischenzeit geführten Gespräche über einen Erwerb des direkt südwestlich an das Plangebiet anschließenden privaten Abschnittes der Stichstraße verliefen ergebnislos, sodass ein rechtwinkliger Anschluss der Planstraße an den Stich des Hünenweges nicht möglich sein wird.

Dargestellt sind in dem städtebaulichen Entwurf sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser, wobei die Doppelhäuser entlang der Südseite des nördlichen Abschnittes der Planstraße angeordnet wurden. Die Errichtung von Doppelhäusern soll jedoch grundsätzlich auch in anderen Bereichen des Plangebietes zulässig sein.

Vor dem Hintergrund der dargestellten städtebaulichen Ziele sind die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen geplant.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist vor dem Hintergrund der geplanten wohnbaulichen Entwicklung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO geplant.

Darin sollen nach BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen

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

zulässig sein.

Die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen

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

sollen gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

sollen gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig werden.

Diese Anpassung des Nutzungskataloges für allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO soll vorgenommen werden, um die aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten) nur ausnahmsweise bzw. gar nicht in das Gebiet passen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gemäß § 16 (2) BauNVO mit einer GRZ von 0,3 vorgesehen. Dies entspricht sowohl dem Nutzungszweck als auch den Vorgaben des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Für den Zweck der Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen soll

gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ auf maximal 0,45 zulässig sein. Die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze von GRZ 0,4 (mit der Möglichkeit zur GRZ-Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO = maximal 0,6) wird damit unterschritten, um die Grundstücksausnutzung des Plangebietes an die aufgelockerte Umgebungsbebauung anzupassen.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen geregelt. Hinsichtlich der Geschossigkeit soll für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die Gebäudehöhen werden über die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen geregelt. Die Traufhöhen sollen bei der neuen Bebauung (WA2) auf maximal 4,50 m und die Firsthöhe auf maximal 10,00 m beschränkt werden. Ein zweites Vollgeschoss wäre somit im Dachraum anzuordnen, was mit dem Ziel einer maßvollen Entwicklung einer aufgelockerten Wohnbebauung einhergeht. Mit dieser Festsetzung sind bei 10 m breiten Gebäuden Dachneigungen von rd. 48 ° möglich. Derart steile Dächer prägen das Umfeld, sodass diese auch innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden sollen. Für den Bestandsbereich (WA1) soll die Firsthöhe auf maximal 11,00 m festgesetzt werden, um die vorhandenen Gebäude mit steilen Dächern mit Dachneigungen von z.T. mehr als 50 ° zu berücksichtigen. Aufgrund der in dem Bestandsbereich nicht eindeutigen Ausprägung von Traufhöhen soll für den Bestandsbereich (WA1) auf die Festsetzung maximaler Traufhöhen verzichtet werden.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO sind die jeweils in den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten NHN-Höhen (Angabe in Metern über Normalhöhennull) maßgebend. Hierbei gilt bei einem Bauvorhaben jeweils die nächstgelegene eingetragene NHN-Höhe im jeweiligen Baufenster. Diese wurden für das WA1 bezogen auf die vorhandenen Geländehöhen und für das WA2 mit Bezug zur Planstraße ermittelt (Tiefbauplanung: SR Ingenieurbüro OWL, Detmold 12/2017). Um die vorhandene Topografie des Plangebietes dabei zu berücksichtigen, erfolgt die Festsetzung, dass Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis maximal 0,80 m und darüber hinaus An- und Abböschungen zum Zweck eines niveaugleichen Anschlusses der Baugrundstücke an die Straßenverkehrsflächen zulässig sind.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In dem Plangebiet wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei sollen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sein. Diese Festsetzung berücksichtigt die Gebäudestruktur des städtebaulichen Umfeldes, das im Wesentlichen von Einzelhäusern geprägt, aber auch mit Doppelhäusern durchsetzt, ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben, die sich im Wesentlichen zusammenhängend entlang der Verkehrsflächen erstrecken und damit eine gewisse Flexibilität bei der Baukörperstellung bieten sollen.

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB begrenzt werden. Dabei soll die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus auf zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt werden. Diese dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung und ist einer Begrenzung des Ziel- und Quellverkehrs sowie der geplanten Begrenzung der Versiegelung der Baugrundstücke zuträglich.

7.3 Baugestaltung und Stellung baulicher Anlagen

Baugestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW sollen zur Gestaltung der Dächer getroffen werden, um ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld zu ermöglichen. Die Dachneigung soll in Anlehnung an die Prägung des Umfeldes relativ steil möglich sein und auf eine Spanne von 38 - 48° festgesetzt werden. Für den bestandsgenutzten südöstlichen Bereich sollen steilere Dächer möglich sein (hier: 38 - 53°), da diese älteren Siedlungshäuser z.T. über Dachneigungen von rd. 53° verfügen und der bauliche Bestand durch die geplanten Festsetzungen abgedeckt werden soll.

Weitere baugestalterische Festsetzungen werden zur Zulässigkeit von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Nebengiebeln, zum Fassadenmaterial, der Ausführung von Garagen, Carports und Nebenanlagen bei einem Grenzanbau, sowie zu Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung (innerhalb des Plangebietes und auch in Verbindung mit dem städtebaulichen Umfeld), ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren einzugreifen. Mit den getroffenen Festsetzungen ist ein harmonisches Einfügen des Vorhabens in die Umgebung gewährleistet.

Die Stellung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Gebäudeausrichtung für weite Teile des Plangebietes verbindlich vorgegeben. Mit dieser Festsetzung wird eine Südausrichtung der Gebäude vorgegeben, die einerseits aus energetischer Sicht sinnvoll ist und andererseits zu einer einheitlichen städtebaulichen Gestalt beiträgt.

7.4 Verkehrsflächen / Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

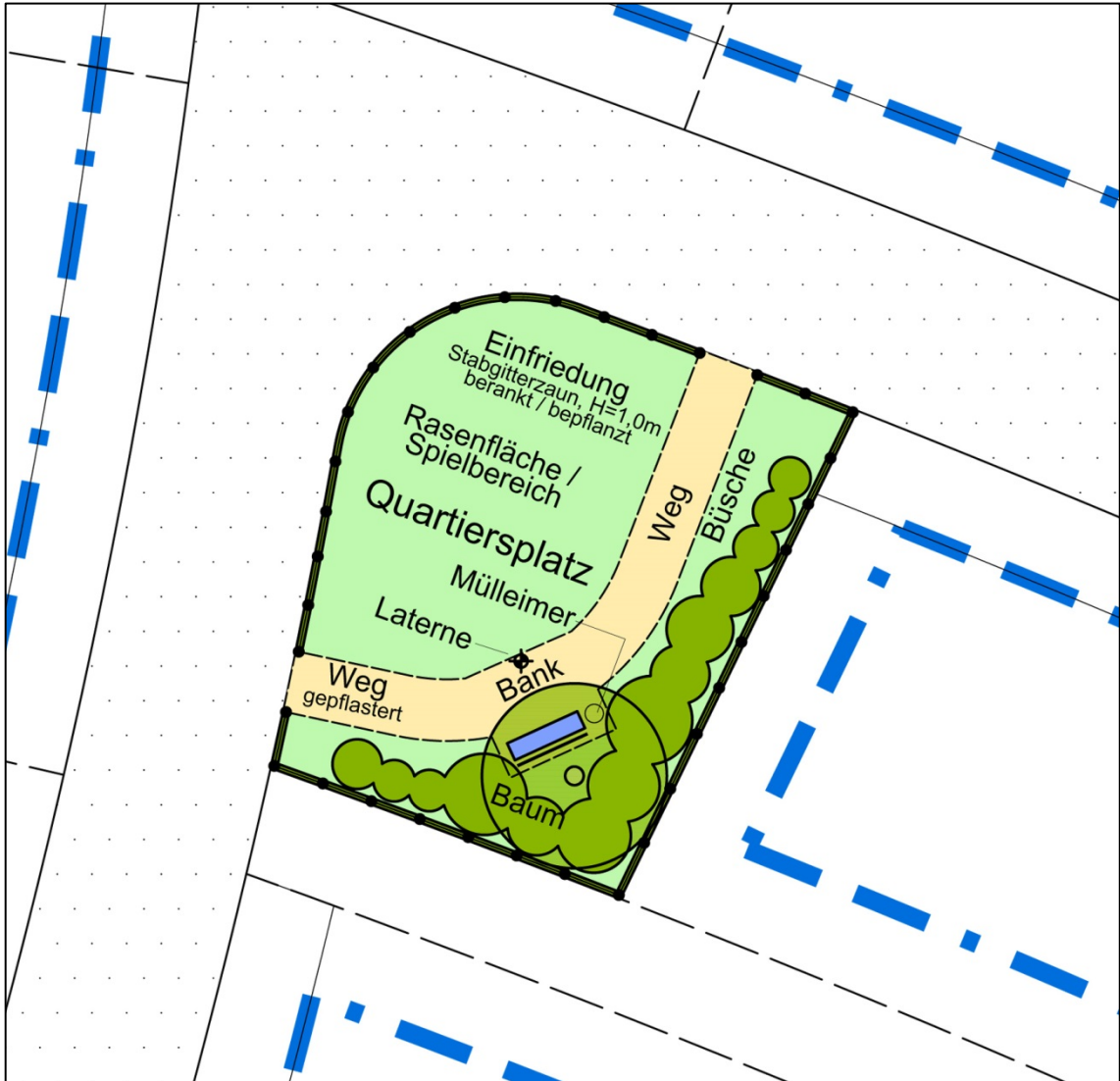
Die Planstraße soll als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,50 m festgesetzt werden. Eine Separierung von Fahrbahn und Gehweg ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen und ist aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens dieser Anliegerstraße baulich auch nicht zwingend erforderlich.

Um die Erschließung des im städtebaulichen Entwurf in Kap. 7 dargestellten zentralen Baugrundstückes sicherzustellen, wird dieses über die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen an die Planstraße angebunden. Hiermit wird in dem Bebauungsplan die Erforderlichkeit einer abschließenden Regelung zur Grundstücksererschließung dokumentiert. Hierzu gibt es zwei denkbare Lösungsmöglichkeiten: Entweder wird die Parzellierung der künftigen Baugrundstücke so vorgenommen, dass eine Erschließung des zentralen, hinterliegenden Grundstückes über einen direkten Anschluss an die Planstraße sichergestellt werden kann. Für den Fall, dass die Parzellierung der Baugrundstücke einen direkten Anschluss an die Planstraße nicht ermöglicht, wird über die Festsetzung sichergestellt, dass die Grundstücksererschließung über die öffentlich-rechtliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgen müsste.

Der geplante Quartiersplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Quartiersplatz) festgesetzt. Für die Gestaltung dieses Platzes liegt ein Gestaltungsplan vor (Drees & Huesmann Planer, Bielefeld, 02/2018). Grundsätzlich zielt diese Planung darauf ab, den Quartiersplatz als Aufenthaltsbereich und Treffpunkt für die Quartiersbewohner auszugestalten. Geplant ist eine Wegeführung über den Platz, an der im südöstlichen Bereich der Fläche eine Bank aufgestellt werden soll. Der Übergang zu den östlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücken soll durch eine Anpflanzung von Büschen gestaltet und im Südosten der Fläche ein dieses Buschwerk ergänzender Baum gepflanzt werden, der i.V.m. der dort geplanten Laterne den Wirkungsschwerpunkt der Platzgestaltung auf den Bereich mit der geplanten Bank lenkt. Der übrige Bereich des Quartiersplatzes soll als Rasenfläche angelegt und damit flexibel sowohl als Verweil- als auch als Spielfläche genutzt werden können.

Die Fläche ist vom Projektentwickler entsprechend dieser Planung zu entwickeln und der Stadt Detmold anschließend zu übertragen. Der Gestaltungsplan wird entsprechend Bestandteil des städtebaulichen Vertrages werden, der von der Stadt Detmold und dem Projektentwickler bis zum Satzungsbeschluss geschlossen wird.

Die Gestaltungsplanung ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen:



Gestaltungsplan: Detail Quartiersplatz, Drees & Huesmann Planer, Bielefeld, 02/2018

7.5 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze / Nebenanlagen

Die Errichtung von überdachten und nicht überdachten Stellplätzen sowie Garagen ist innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll ein aufgelockertes Straßenbild in dem Wohnquartier gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen zielen mit der gleichen Intention ebenfalls darauf ab, diese weitestgehend aus den Vorgartenbereichen herauszuhalten. Lediglich der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlage können generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden (also auch innerhalb der Vorgartenbereiche). Diese Ausnahmeregelung zielt darauf ab bspw. Verteilerkästen für die Stromversorgung des Quartieres flexibel am Bedarfsort errichten zu können, also bspw. auch im direkten Straßennahbereich.

Darüber hinaus wird die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung (Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln o.ä.) für unzulässig erklärt, da diese in einem derartigen Wohngebiet

nicht konfliktfrei integriert werden können, da diese aufgrund des Emissionsverhaltens nicht konfliktfrei sind (Lärm- und Geruchsemissionen).

7.6 Grünflächen / Anpflanzungen auf privater Grundstücksflächen

Entlang der Westseite des Plangebietes ist die Verlegung und Offenlegung des namenlosen Gewässers Nr. 099 geplant. Die für diesen Zweck erforderliche Fläche wird über die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB in einer Breite von 6,00 m entlang der westlichen Plangebietsgrenze planungsrechtlich vorgehalten. Es erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung „Verlegung und Offenlegung des namenlosen Gewässers Nr. 099“. Der neue Gewässerverlauf ist als offener Graben mit einer durchgehend begleitenden Pflanzung standortgerechter Sträucher aus der in Festsetzung 1.20.1 aufgeführten Pflanzenliste anzulegen. Die Verlegung und Offenlegung des Gewässers wird von der Stadt Detmold unabhängig von der kanaltechnischen und verkehrlichen Erschließung durchgeführt. Einzige Ausnahme bildet hierbei die bauliche Anpassung des vorhandenen Durchlasses des Gewässers unter der Südachse des Hünenweges. Für die notwendige Anpassung wird bis zum Satzungsbeschluss eine Planung aufgestellt. Im Zuge der verkehrlichen Erschließung ist diese Anpassung seitens des Erschließungsträgers vorzunehmen. Die Übertragung der o.g. Fläche an die Stadt Detmold und die bauliche Anpassung des Gewässerdurchlasses werden in den Erschließungsvertrag aufgenommen.

Gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB sollen zur freiraumplanerischen Gestaltung Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen verbindlich vorgegeben werden. In Abhängigkeit zur Baugrundstücksgröße ist die Festsetzung geplant, dass Baum- oder Strauchpflanzungen erfolgen müssen. Bis zu einer Grundstücksgröße von 400 m² sind mindestens drei Laubsträucher und ab einer Grundstücksgröße von 400 m² je ein einheimischer Laubbaum auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. In die textlichen Festsetzungen werden Pflanzenlisten (Vorschlag) unter Angabe der zu verwendenden Pflanzqualität aufgenommen.

8 Belange des Verkehrs / Verkehrsaufkommen

Eine überschlägige Abschätzung des infolge der Planung zu erwartenden Verkehrsaufkommens stellt sich wie folgt dar:

Anzahl Wohneinheiten: Maximal 26

Annahme durchschnittliche Haushaltsgröße: 3 Personen (Stadt DT insgesamt: 2,1, Quelle: Zensus 2011), Annahme eines höheren Wertes aufgrund der geplanten EFH-Bebauung

Annahme Wegehäufigkeit: Für Neubaugebiete üblich = 3,0 bis 4,0 Wege je Einwohner

Annahme Anteil motorisierter Individualverkehr: 60 - 80 %

Annahme Pkw-Besetzungsgrad: 1,2 Personen / Pkw

Einwohner	Szenario	Wege je EW	Wege je Tag	Anteil MIV in %	Wege mit MIV	Pkw-Bes.-Grad	Pkw-Fahrten / Tag
78	min.	3,0	234	60	140	1,2	117
	max.	4,0	312	80	250	1,2	208

Bei den ermittelten 117 bis 208 Fahrten handelt es sich um die Summe aus Ziel- und Quellverkehren. Angelehnt an eine bundesweite Stichprobe von Infas 2006 kann zur Ermittlung der Spitzenstundenverkehrsaufkommen für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde (7.30 - 8.30 Uhr bzw. 16.15 - 17.15 Uhr) ein Anteil von rd. 18 % des Tagesverkehrsaufkommens angesetzt werden. Für das „min-Szenario“ sind demnach in den Spitzenstunden rd. 21 Pkw-Fahrten und für das „max-Szenario“ rd. 37 Pkw-Fahrten zu erwarten. Die beiden Knotenpunkte werden diese zusätzlichen Verkehre von rechnerisch maximal 37 Pkw pro Spitzenstunde schadlos aufnehmen

können. Diese Berechnung lässt hierbei zudem noch außer Acht, dass sich die Verkehre auf die beiden äußeren Erschließungspunkte aufteilen werden, wobei anzunehmen ist, dass der Großteil der Fahrten auf die nordöstliche Erschließung entfallen wird.

Angesichts dieser zu erwartenden Verkehrsmengen sind keine unzumutbaren nachteiligen Auswirkungen auf die Bewohner des Hünenweges zu erwarten. Die Planung von zwei äußeren Erschließungspunkten bietet zudem den Vorteil, dass eine Fahrerschließung des Plangebietes z.B. auch im Falle von Bautätigkeiten im Plangebiet gewährleistet werden kann, da stets eine Anfahrbarkeit von zwei Seiten möglich ist. Die Planung einer Sackgasse bzw. einer Ringerschließung kommt zumeist dann zum Einsatz, wenn mit lediglich einem Anknüpfungspunkt an das bestehende Straßennetz die Gefahr von Durchgangs- und Schleichverkehren ausgeschlossen werden soll.

9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Belange des Klimaschutzes

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.

Als Versorgungsflächen nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB sind Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Hierzu ist ausdrücklich in die Planzeichenverordnung (PlanzV) ein eigenständiges Planzeichen für die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) aufgenommen worden, das als Darstellung / Festsetzung im Bebauungsplan verwendet werden kann. Darüber hinaus sind gemäß § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 (2) BauNVO). Daher wird auf die Festsetzung eines Standortes für eine Kraft-Wärme-Kopplung verzichtet. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist nach Auskunft der Stadtwerke Detmold aufgrund der zu geringen Anschlusszahl nicht wirtschaftlich tragfähig.

Unabhängig davon sind in dem Plangebiet bauliche Grundsätze der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden

ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie oder der Geothermie (z.B. Wärmepumpen).

Bzgl. der Nutzung der Solarenergie ist für das Plangebiet festzustellen:

Aufgrund der Möglichkeit einer individuellen Ausrichtung von Solarmodulen auf den geneigten Dachflächen sind die Voraussetzungen zur aktiven Solarenergienutzung gegeben. Die Planung gibt für alle Gebäude eine konsequente Südausrichtung vor.

Verschattungswirkung:

Eine gegenseitige Verschattung der Hauptbaukörper im Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer einer Wohnung (gemäß DIN 5034-1) kann angesichts der Unterschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO (Obergrenze: 0,4, in diesem Fall geplant: 0,3) i.V.m. den ohnehin in den Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden Abstandflächen jedoch ohne Weiteres sichergestellt werden.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Wasser / Strom / Wärme

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas kann hergestellt werden. Das in den umliegenden Straßen verlaufende Leitungsnetz ist entsprechend im Bereich der Planstraßen zu erweitern. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist nach Auskunft der Stadtwerke Detmold aufgrund der zu geringen Anschlusszahl nicht wirtschaftlich tragfähig.

Die Löschwasserversorgung kann über die Trinkwasserleitung erfolgen. Gemäß des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird eine Bereitstellung von 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden für ausreichend gehalten. Diese Löschwassermenge kann über die Trinkwasserleitung zur Verfügung gestellt werden.

11.2 Schmutz- / Regenwasserentsorgung

Im Hünenweg befindet sich eine Trennkanalisation, an die das Plangebiet zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung angeschlossen werden kann und soll. Für die Versickerung der anfallenden Niederschläge auf den Baugrundstücken und den Erschließungsflächen ist der anstehende Boden nach Auskunft der Bodenkarte BK50 (Geologischer Dienst NRW) nicht geeignet. Die Entwässerung der Baugrundstücke soll daher im Trennsystem mit Anschluss an die zu errichtende Kanalisation in den Planstraßen mit anschließender Einleitung in die Trennkanalisation im Hünenweg erfolgen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dabei dezentral auf den natürlichen Abfluss (10 l/s x ha) zu drosseln. Das auf den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser ist über einen Staukanal vor Übergabe an den Regenwasserkanal im Hünenweg ebenfalls auf den natürlichen Gebietsabfluss (10 l/s x ha) zu drosseln. Daher wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, dass gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BauGB auf den Baugrundstücken eine dezentrale Regenrückhaltung mit einer maximalen Einleitung von 10 l/s x ha herzustellen ist. Diese Drosselung entspricht der Einleitungsmenge des natürlichen Abflusses.

Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung ist das Plangebiet bereits in der Generalentwässerungsplanung der Stadt Detmold als Wohngebiet berücksichtigt. Die umliegende Schmutzwasserkanalisation ist somit hydraulisch in der Lage, das zusätzliche Schmutzwasseraufkommen aus dem Plangebiet aufnehmen zu können.

11.3 Abfallbeseitigung

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.

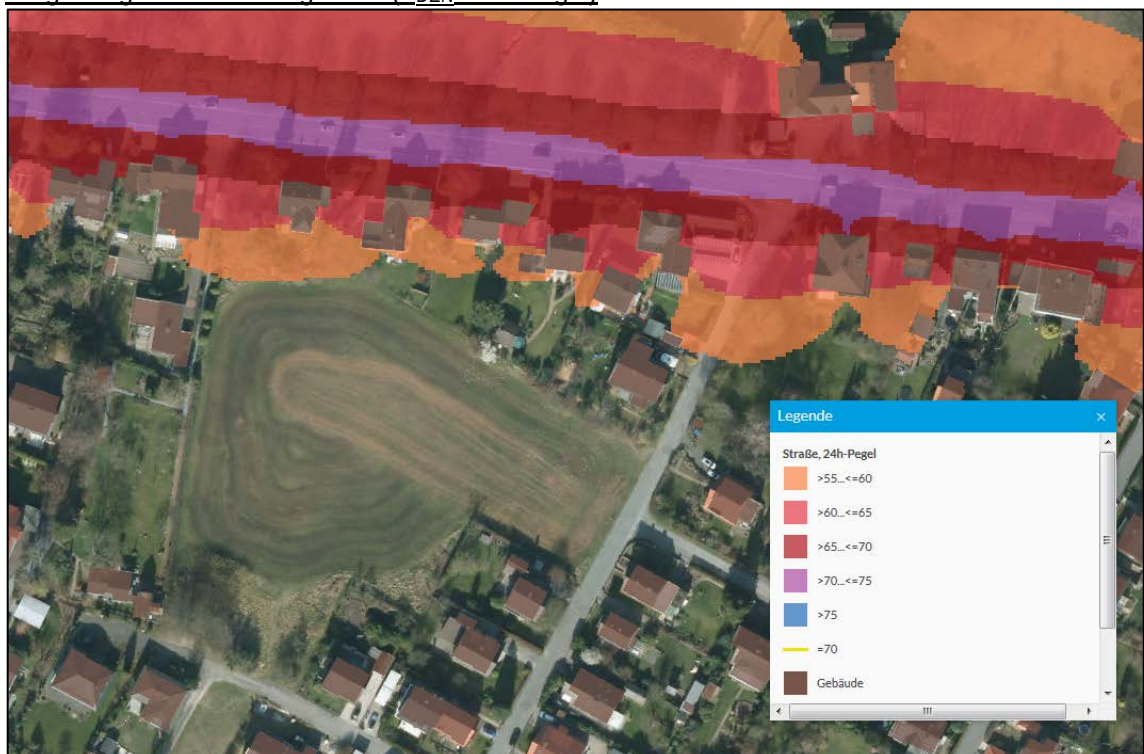
Die Planstraße erlaubt aufgrund des Straßenquerschnittes von 6,50 m die Anfahrt des Plangebietes zum Zwecke der Abfallentsorgung. Eine reibungslose Leerung der Abfallgefäße kann erfolgen.

12 Immissionsschutz

Zur Einschätzung der Relevanz des Emissionsortes Friedrich-Ebert-Straße / L938 wurde die Umgebungslärmkartierung des Landes Nordrhein-Westfalen herangezogen, in der Lärmpegel für die Friedrich-Ebert-Straße verzeichnet sind (siehe www.uvo.nrw.de). Der L_{DEN} ist ein mittlerer Pegel über das gesamte Jahr und beschreibt die Belastung über 24 Stunden - **Day Evening Night** - und dient der Bewertung der allgemeinen Lärmbelästigung. Bei seiner Berechnung wird der Lärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch einen Zuschlag von 5 dB (Abend) bzw. 10 dB (Nacht) berücksichtigt.

Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Gemäß DIN 18005 sind für diese Gebietskategorie Orientierungswerte von 55 / 45 dB(A) tags / nachts vorgegeben. Der Umgebungslärmkartierung ist zu entnehmen, dass diese Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Dies ist der nachstehenden Abbildungen zu entnehmen: Die farbig hinterlegten Flächen entlang der Friedrich-Ebert-Straße stellen die Pegel dar, in denen die vorgenannten Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden.

Umgebungslärmkartierung NRW (L_{DEN} : 24h-Pegel)



Lärmpegel gemäß Umgebungslärmkartierung (www.umgebungslaerm.nrw.de)

13 Altablagerungen und Bodenschutz

13.1 Kampfmittel

Zur Beurteilung einer möglichen Kampfmittelbelastung des Plangebietes wurde von der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung durchgeführt. Mit Schreiben vom 16.05.2017 teilt die Bezirksregierung mit, dass nach Betrachtung der Luftbilder keine erkennbaren Belastungen vorliegen. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Daher wird dem Bebauungsplan ein textlicher Hinweis auf das Vorgehen im Falle außergewöhnlich verfärbten Erdaushubs oder eines Fundes verdächtiger Gegenstände im Rahmen der Durchführung der Bauvorhaben beigelegt.

13.2 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

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

13.3 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung soll auf ein dem Nutzungszweck angemessenes Maß begrenzt werden. Aufgrund der kleinteiligen und aufgelockerten Baustruktur, in die sich die Entwicklung des Plangebietes einfügen soll, ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ 0,3 geplant, die gem. § 19 (4) BauNVO auf maximal 0,45 überschritten werden darf (siehe 7.3 *Maß der baulichen Nutzung*). Die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze von GRZ 0,4 (mit der Möglichkeit zur GRZ-Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO = maximal 0,6) wird damit deutlich unterschritten.

Die Planung leistet zudem einen Beitrag zum Planungsziel der Stadt Detmold, keine Neuausweisungen von Wohngebieten auf der grünen Wiese in nicht integrierter Lage durchzuführen, sondern eine wohnbauliche Entwicklung vornehmlich im Innenbereich vorzusehen.

13.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Plangebiet steht eine Typische Braunerde, zum Teil Pseudogley-Braunerde aus lehmigem Schluff bis schluffigem Lehm an (L4118_B331). Der Boden ist aufgrund seiner natürlichen Fruchtbarkeit sowie seiner Regulations- und Pufferfunktion als „schutzwürdig“ (Stufe I) eingestuft. Weiterhin ist er für die ortsnahe Versickerung nicht geeignet. Die Wiese des Plangebietes ist trotz der Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie als Freifläche einzustufen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die natürlichen Bodenfunktionen geringfügig eingeschränkt. Im Süden und Südosten des Plangebietes befinden sich der Hünenweg und private Grundstücke. Diese sind sowohl bezüglich des Schutzgutes Boden als auch des Schutzgutes Fläche als Vorbelastung zu werten. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die Versiegelung stellenweise eingeschränkt bzw. außer Kraft gesetzt.

Im Zuge der Überplanung wird die Freifläche (Wiese) in Siedlungs- und Verkehrsfläche überführt. Sie ist daher prinzipiell als Verlustfläche zu betrachten. Unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes ist das Vorhaben dennoch im Einklang mit dem nachhaltigen Flächenmanagement, da die Nachverdichtung der integriert gelegenen Fläche der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsgebietes stets vorzuziehen ist.

Auf einer Fläche von rund 4.500 m² werden die anstehenden Böden bei Realisierung des Vorhabens versiegelt und somit die Funktionsfähigkeit der Böden deutlich eingeschränkt. Die niedrig angesetzte Grundflächenzahl von 0,3 (bzw. mit Überschreitung bis maximal 0,45) mindert diesen

Effekt geringfügig. Letztlich ist der Eingriff in das Schutzgut Boden unter Berücksichtigung des Planungszieles jedoch nicht zu vermeiden.

13.5 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

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

13.6 Trag- und Setzungsverhalten des Baugrundes

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes NRW stehen im Bereich des Plangebietes quartärzeitliche Sande und Kiese der Mittelterrasse an. In tieferen Schichten folgen Ton- und Tonmergelsteine des mittleren Keupers. Auslaugungsfähige Sulfatgesteine sind erst in deutlich größeren Tiefen ab etwa 100 m zu erwarten.

Da Sulfatgesteine grundsätzlich ein Potenzial zur Hohlraumbildung haben und damit theoretisch das Trag- und Setzungsverhalten des Baugrundes negativ beeinflussen können, wird dem Bebauungsplan ein Hinweis beigelegt, der die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen vorgibt. Diese Untersuchungen können im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ohnehin für den Hochbau beizubringenden Baugrunduntersuchungen erfolgen. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen die im Plangebiet anstehenden Böden der geplanten Bebauung aufgrund der Tiefenlage der Sulfatgesteine nicht grundsätzlich entgegen.

14 Umweltbelange

14.1 Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18-33 „Hünenweg“ im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im **Umweltbericht** (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 08/2018).

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen in Bezug auf die Schutzgüter abgeschätzt (siehe nachstehende Tabelle).

Es ist ersichtlich, dass geringe bis keine Erheblichkeit bei den Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten ist. In Bezug auf das Teilschutzgut „Oberflächengewässer“ kann aufgrund der geplanten Verlegung und Offenlegung des namenlosen Gewässers Nr. 099 sogar eine positive Wirkung erzielt werden.

Schutzgut		Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Mensch	Erholung	keine
	Immissionen	keine
Tiere		keine
Pflanzen		gering
biologische Vielfalt		keine
Fläche		gering
Boden		gering
Wasser	Grundwasser	gering
	Oberflächenwasser	positive Wirkung
Klima und Luft		gering
Landschaft		keine
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter		keine
Wechselwirkungen		keine

Es wurden mit Bezug auf die Schutzgüter spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Vorhabens benannt. Dies betrifft einerseits artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, die als Festsetzung sowie Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen werden und andererseits allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bezüglich durchzuführender Bau- und Erdarbeiten:

1. Schutzgut Tiere

Die Betroffenheit planungsrelevanter Arten wurde im Zuge des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ausgeschlossen (siehe Kap. 14.3). Im Zuge der Bauphase erhöht sich jedoch das Tötungsrisiko für eurychore Amphibien und Brutvögel, sodass entsprechende Vermeidungsmaßnahmen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden (siehe Kap. 14.3).

2. Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Im Umweltbericht werden zudem Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bezüglich durchzuführender Bau- und Erdarbeiten genannt, die in der Bauleitplanung nicht festsetzungsrelevant sind, da sie sich an die bauausführenden Firmen wenden und als dort bekannte Normen vorausgesetzt werden. Hierzu wird wie folgt auf den Umweltbericht verwiesen:

- Schutz vorhandener Gehölze nach DIN 18920, Umweltbericht Kap. 6.1.3
- Bodenschutz bei Erd- und Bodenarbeiten nach DIN 18300 bzw. DIN 18915, Umweltbericht Kap. 6.1.4
- Gewässerschutz bei Bauarbeiten, Umweltbericht Kap. 6.1.5

Auch nach Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich eine Kompensation über das Ökokonto „Oberschönhausen“ der Stadt Detmold erfolgt (siehe unten: Kap. 14.2).

14.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem

BNatSchG) sind in die Abwägung einzustellen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 08/2018).

Insgesamt beläuft sich der externe Kompensationsbedarf auf 18.307 Biotoppunkten. Dieses Kompensationsdefizit wird über den städtischen Ausgleichsflächenpool im Ortsteil Oberschönhausen (Gemarkung Oberschönhausen, Flur 4, Flurstück 229) ausgeglichen. Für die Kompensation der 18.307 Biotopwertpunkte werden den zulässigen Eingriffen gemäß § 9 (1a) BauGB bereits umgesetzte Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes auf einer 4.577 m² großen Teilfläche der vorgenannten Ausgleichsfläche zugeordnet.

14.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, die bei der Umsetzung eines Bebauungsplanes ggf. entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW wurden in einem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 12/2017) untersucht. Dieser kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Im Zuge der Stufe I wurden keine potenziellen Konfliktarten ermittelt. Dies ist darin begründet, dass sich das Plangebiet aufgrund der Lebensraumausstattung sowie der Vorbelastungen nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte planungsrelevanter Arten eignet. Auch eine vorhabenbedingte Störwirkung und diesbezügliche Abwertung umliegender Lebensräume wird ausgeschlossen. Für einige planungsrelevante Arten eignet sich das Plangebiet als nicht essenzieller Teil eines (großflächigen) Nahrungshabitates. Nicht essenzielle Nahrungshabitats gehören jedoch nicht zu den Schutzobjekten des § 44 (1) BNatSchG.

Da sich die Gehölze im Plangebiet als Brutplätze häufiger, weit verbreiteter Vogelarten eignen, sind die Schonzeiten für Brutvögel bezüglich der Fällung und Rodung von Gehölzen zu beachten. Fäll- und Rodungsarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Sind Fäll- und Rodungsarbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen stattfinden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 (Töten und Verletzen), Ziffer 2 (erhebliche Störung) und Ziffer 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 18-33 „Hünenweg“ der Stadt Detmold löst bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.“ (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Dezember 2017: 30f.)

Voraussetzung für diese Einschätzung ist, dass die in dem vorstehenden Zitat aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beachtet werden. Die nachstehend formulierten Maßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Baumaßnahmen zur Offenlegung des Fließgewässers bzw. an dem bereits freiliegenden Fließgewässerabschnitt sollten nach Möglichkeit außerhalb der aquatischen Lebensphase von Amphibien, also im Zeitraum zwischen September und Februar stattfinden. Ist dies nicht möglich,

wird das Aufstellen eines Amphibienzaunes spätestens Ende Januar vor Beginn der Baumaßnahmen an dem Fließgewässer empfohlen.

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

15 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektträger 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. Zwischen der Stadt Detmold und dem Projektträger wird bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag und / oder Erschließungsvertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, in den folgende Regelungsinhalte aufzunehmen sind:

- Übernahme der Erschließungskosten für die Errichtung der Straßen und Kanäle.
- Errichtung und Ausbau des Quartiersplatzes gemäß vorliegendem Gestaltungsplan.
- Kostenfreie Übertragung der öffentlichen Grünfläche an die Stadt Detmold.
- Kostenfreie Übertragung der Verkehrsflächen an die Stadt Detmold.
- Kostenübernahme für den Ausgleich über das Ökokonto „Oberschönhausen“.

Für die Stadt Detmold ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, abgesehen von einem zu leistenden Personalaufwand, keine Kosten. Indirekt, also nicht unmittelbar durch die Bauleitplanung ausgelöst, sind von der Stadt Detmold die Kosten für die Ver- und Offenlegung des namenlosen Gewässers zu tragen.

16 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	10.350 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße)	1.633 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“	241 m ²
Öffentliche Grünflächen	887 m ²
Gesamtfläche	13.111 m ²

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 August 2018