

Begründung
zum Bebauungsplan
19-12 „Am Heidenbach / Küsterweg“,
3. Änderung

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	5
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	6
6	Situationsbeschreibung	8
7	Belange des Städtebaus	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.1.1	Allgemeine Wohngebiete	9
7.1.2	Urbane Gebiete	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	10
7.2.1	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	10
7.2.2	Bauweise	10
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	10
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
7.5	Stellplätze	11
7.6	Grünordnerische Festsetzungen	11
7.7	Öffentliche Grünflächen	12
7.8	Flächen für den Wasserabfluss	12
7.9	Gestalterische Aussagen	13
7.10	Denkmalschutz	13
8	Belange des Klimaschutzes / Nachhaltigkeitsstrategie	14
8.1	Klimaschutz	14
8.2	Nachhaltigkeitsstrategie	15
9	Verkehrliche Erschließung	15
9.1	Individualverkehr	15
9.2	Ruhender Verkehr	16
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	17
9.4	Rad- und Fußverkehr	17
10	Ver- und Entsorgung	17
10.1	Trinkwasser/Löschwasser	17
10.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	18
10.3	Elektrizitäts- und Wärmeversorgung	18
10.4	Abfallbeseitigung	19

11	Immissionsschutz	19
11.1	Gewerbelärm	20
11.1.1	Konfliktbeschreibung Gewerbelärm	20
11.1.2	Lärmschutzmaßnahmen Gewerbelärm	20
11.2	Verkehrslärm	21
11.2.1	Konfliktbeschreibung Verkehrslärm	21
11.2.2	Lärmschutzmaßnahmen und Abwägungsgesichtspunkte – Verkehrslärm auf Änderungsgebiet	22
11.2.3	Lärmschutzmaßnahmen und Abwägungsgesichtspunkte – Verkehrslärm auf Umgebung	24
11.2.4	Zusammenfassung Verkehrslärm	26
12	Altablagerungen und Bodenschutz	26
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	26
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	26
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	26
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	27
12.5	Kampfmittelbelastungen	27
13	Umweltbelange	27
14	Flächenbilanz	29

Begründung zum Bebauungsplan 19-12 "Am Heidenbach/Küsterweg", 3. Änderung

Ortsteil: Heidenoldendorf
Änderungsgebiet: Beidseits der Hiddeser Straße, westlich der Bielefelder Straße, östlich des Küsterweges

Verfahrensstand: Vorentwurf

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

im Osten durch die Bielefelder Straße und Bebauung entlang der Straße Am Vietberg,
im Süden durch die Wohnbebauung entlang der Straße Kleiner Bergweg und Bebauung entlang der Hiddeser Straße,
im Westen durch den Küsterweg und die Kirche Heidenoldendorf
und im Norden durch Wohnbebauung entlang der Straße Am Heidenbach sowie durch das Grundstück der Senioren-Wohngemeinschaft „Salvia am Arnimspark“.

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

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

Die frühzeitige Beteiligung wird auf Grundlage des städtebaulichen Rahmplanes mit möglichen Ansichten (Straßenabwicklungen) sowie der vorliegenden Begründung durchgeführt. Die Begründung beschreibt und erläutert die zukünftig geplanten Festsetzungen in ihren Grundzügen. Sie dient gemeinsam mit dem städtebaulichen Rahmenplan der Erörterung und Diskussion des Planungskonzeptes. Eine technische Zeichnung mit allen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird zum Entwurf erarbeitet und die Begründung in diesem Zuge weiter ausgearbeitet.

2 Verfahren

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes 21.06.2022
Aufstellungsbeschluss vom 31.08.2022
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 18.11.2024 bis 20.12.2024
Bürgeranhörung am 28.11.2024

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird zum Entwurfsbeschluss als Teil der Begründung erstellt.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan OWL weist das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (siehe Abbildung 1). Die Flächenfestsetzungen im zukünftigen Bebauungsplan entsprechen damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

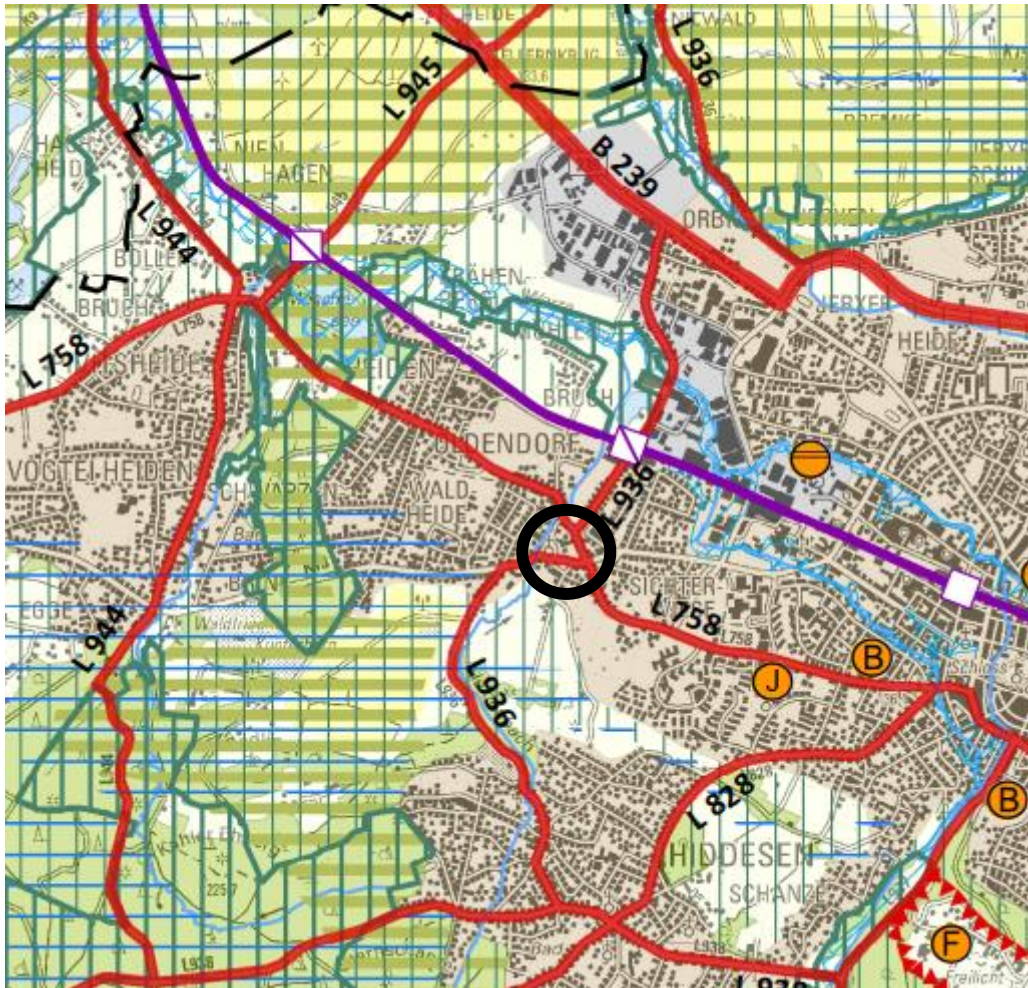


Abb. 1: Regionalplan OWL mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Umrandung)
 Quelle: Bezirksregierung Detmold (eigene Bearbeitung) o. M.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den überwiegenden Teil des 2,48 ha großen Änderungsgebietes als „Wohnbaufläche“ dar. Die Bielefelder Straße und die Hiddeser Straße sind als „Verkehrsflächen“ dargestellt. Zusätzlich wird das Gebiet in Teilen von der Darstellung als Wohnbereichszentrum überlagert (orangene Kreisdarstellung, siehe Abbildung 2).

Die nähere Umgebung des Änderungsgebietes wird westlich als gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt. Die östlich und südlich liegenden Flächen werden analog zum Änderungsgebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Weiterhin werden der Arnimspark sowie der Spielplatz an der Kleinen Straße als Grünflächen dargestellt.

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll in einem Großteil des Änderungsgebietes ein Allgemeines Wohngebiet sowie in einem Teilbereich ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden (Kap. 7.1). Diese Festsetzungen entsprechen dem Entwicklungsgebot, wonach der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Da das Urbane Gebiet vorrangig durch Wohnnutzungen sowie soziale und gesundheitliche Zwecke geprägt werden soll und nur einen geringen Flächenanteil am gesamten Änderungsbereich einnimmt (Kap. 7.1.2, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

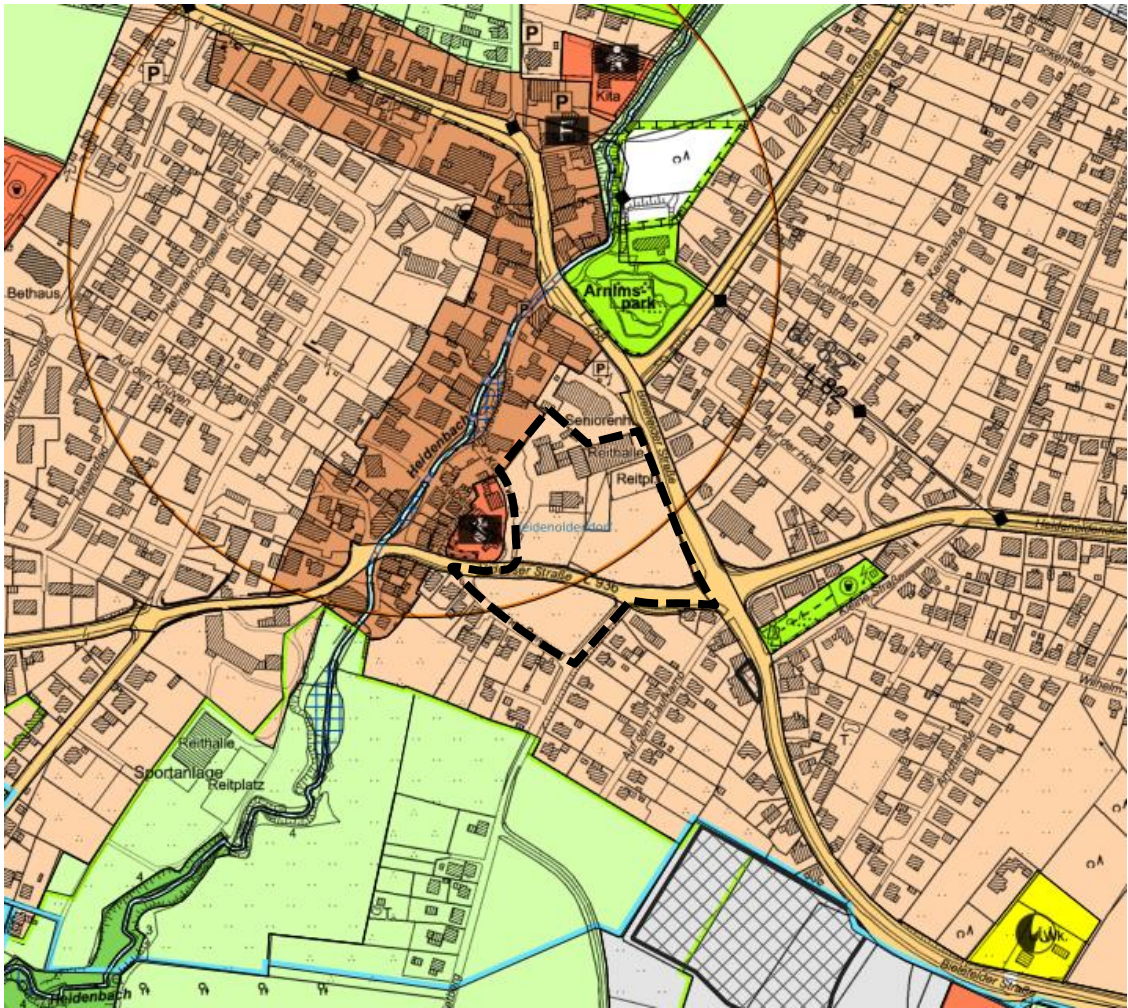


Abb. 2: Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarze Umrandung)
Quelle: Stadt Detmold (eigene Bearbeitung) o. M.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Zum jetzigen Zeitpunkt gilt für das Änderungsgebiet der 1966 in Kraft getretene und seitdem rechtsverbindliche Bebauungsplan 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“. Die beiden bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

Der Bebauungsplan 19-12 wurde im aktuellen Änderungsgebiet bisher nicht vollständig umgesetzt. Nach derzeitigem Stand sind hier ein Dorfgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 6,0 m und max. zwei Vollgeschossen zulässig, während sich die Höhe baulicher Anlagen im Dorfgebiet nach Vorgabe des Bebauungsplanes bei ebenfalls max. zwei Vollgeschossen nach der umliegenden Bebauung richten soll.

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht im Bereich des Dorfgebietes im Wesentlichen die bauliche Sicherung der vorhandenen Hofstelle sowie im Allgemeinen Wohngebiet die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnhäusern ausschließlich in Hausgruppen im Kreuzungsbereich der Heidenbacher Straße und der Bielefelder Straße vor. Dabei sind die nicht überbaubaren Flächen insgesamt überdimensioniert und mit heutigen Vorstellungen hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB nicht mehr vereinbar.

Um eine bedarfsgerechte Nachverdichtung im Zentrum des Ortsteils Heidenoldendorf zu gewährleisten, soll die Hofstelle zurückgebaut werden und die Freiflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. In diesem Zuge soll die südlich der Hiddeser Straße befindliche Grünfläche ebenfalls zur städtebaulichen Nachverdichtung mit einbezogen werden. Diese war bereits im Zuge der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19-12 als Reitplatz ein Bestandteil der Planungen. Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.05.1981 wurde diese Fläche von der Genehmigung bei der Bezirksregierung Detmold ausgeschlossen. Der Bebauungsplan wurde somit für diesen Teil nicht rechtskräftig.

Derzeit besteht in Detmold eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies gilt sowohl für den Bereich des konventionellen als auch für den Bereich des altersgerechten und betreuten Wohnens. So prognostiziert das Wohnungsmarktgutachten der Stadt Detmold (2020/2021) bis zum Jahr 2035 einen erhöhten Neubedarf an Wohnungen. Dieser entfällt zu je rund 50 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Dabei spielt auch der Bedarf an gefördertem Wohnungsbau eine wichtige Rolle. Der höchste Nachfragedruck wird sich laut Wohnungsmarktgutachten auf innerstädtische Wohnlagen beziehen, jedoch u.a. aufgrund fehlender Flächenreserven nicht ausschließlich dort bedient werden können. Daher wird auch den Ortsteilen wie Heidenoldendorf als Wohnbereichszentrum eine wichtige Rolle bei der zukünftigen Wohnraumversorgung zuteil.

Das geplante Vorhaben soll dazu beitragen, diese Nachfragen zu decken. Zudem bietet die zentrale Lage des Areals die Möglichkeit, ein Quartier zu entwickeln, in dem verschiedene soziale und gesundheitliche Dienstleistungen gebündelt werden könnten. So könnten beispielsweise Pflegeeinrichtungen, Beatmungsgruppen, Servicewohnen sowie Facharztpraxen zusätzlich zur Wohnnutzung angesiedelt werden. Durch die Einrichtung öffentlicher Grünflächen und die mögliche Ansiedlung von Gastronomiebetrieben könnten zudem Begegnungsräume für die Anwohner entstehen. Vor diesem Hintergrund zielt das aktuelle Planungskonzept auf eine zeitgemäße, flexible Bebauung der Fläche mit z.B. Reihen- sowie Wohn- und Geschäftshäusern ab. Die Wohngebäude sollen zwei- bis dreigeschossig (Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss sowie bei den Wohn- und Geschäftshäusern teilweise ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss) ausgeführt werden. Durch die aktuell vorgesehene Errichtung von Reihenhäusern würde effizient mit der vorhandenen Fläche umgegangen werden. Weiterhin ist durch eine energieeffiziente und serielle Bauweise eine im Vergleich zu freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern kostenreduzierte Realisierung möglich. Zusätzlich wirken Reihenhäuser abschirmender gegen Schall als Einzelgebäude. Dies ist insbesondere entlang der Hiddeser Straße zum Schutz der hinten liegenden Wohnbebauung von Vorteil. Außerdem bilden sie einen städtebaulichen Übergang von den geplanten Wohn- und Geschäftshäusern hin zu der bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung. Die benötigten Parkplatzflächen werden überwiegend z.B. in Carportanlagen und in einer Tiefgarage, teilweise aber auch oberirdisch als offene Stellplätze gebündelt und nachgewiesen. Die Errichtung einer Tiefgarage ist im Bereich der geplanten Wohn- und Geschäftshäuser, primär für deren Bewohner sowie die Angestellten, vorgesehen. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über Verkehrsflächen, die von der Hiddeser Straße bzw. von der Straße Am Vietberg abgehen.

Die übergeordneten Planungsziele bestehen insofern darin, den Wohnraumbedarf der Bevölkerung zu decken – z.B. für Familien mit mehreren Kindern – und den Erwerb von Wohneigentum für breitere Bevölkerungsgruppen zu fördern. Gleichzeitig werden die Anforderungen an kostensparendes Bauen und die Vorgaben zur Bevölkerungsentwicklung gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB berücksichtigt, da umfassend Wohnraum geschaffen werden soll, von dem ein Teil mit öffentlicher Förderung entstehen soll. Zudem ist hier die Einrichtung von Wohneinheiten für ältere Menschen und einer Beatmungsgruppe vorgesehen, sodass die Planung auch soziale Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen bedient (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).

Überdies bildet das Änderungsgebiet eine der wenigen verbleibenden Lücken im Ortskern von Heidenoldendorf und ist bereits vollständig von Bebauung umgeben. Insofern handelt es sich einerseits um die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils i.S.d. § 1 (6) Nr. 4 BauGB. Andererseits wird die Stadt Detmold mit der Aufstellung des Planes dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung sowie den Anforderungen der Bodenschutzklausel des § 1a (2) Satz 1 BauGB gerecht.

Die Stadt Detmold macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraums, 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 entsprechend der planerischen Vorstellungen der Gemeinde zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da das Änderungsgebiet über ein großes Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt und z.B. entsprechend des Wohnungsmarktgutachtens Wohnraum geschaffen werden kann.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes im Ortsteil Heidenoldendorf. Das direkte Umfeld ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung sowie die beiden Hauptverkehrsachsen Bielefelder Straße und Hiddeser Straße mit ihren angrenzenden und teilweise gemischten Nutzungen geprägt. Hier sind z.B. ein Dachdeckerbetrieb, ein Verwaltungsgebäude (Karriereberatung d. Bundeswehr), ein Eiscafé, ein Frisör und eine Zahnarztpraxis zu finden.

Verkehrlich wird das Änderungsgebiet von der Hiddeser Straße und der Straße Am Vietberg erschlossen.

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsgebiet befinden sich direkt östlich u.a. ein Nahversorger und ein SB-Bäcker. Nördlich des Änderungsgebietes liegt der Nahversorgungsbereich „Heidenoldendorf“. Hier befinden sich ein weiterer Nahversorger sowie u.a. eine Apotheke und kleine Einzelhandelsbetriebe. Somit ist durch die zentrale Lage eine gute Versorgung des Plangebietes mit Lebensmitteln und den Produkten des täglichen Bedarfs gewährleistet. Weiterhin ist durch die geplanten Nutzungen eine Stärkung des Nahversorgungsbereiches durch weitere soziale Dienstleistungen, die aktuell nicht vertreten sind, möglich.

Nordwestlich des Änderungsgebietes befindet sich die Grundschule Heidenoldendorf sowie nördlich die Hauptschule Heidenoldendorf ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Die Grundschule ist eine offene Ganztagschule und bietet für Kinder eine Betreuung in den Randstunden sowie im Nachmittagsbereich an. Im Westen des Ortsteils Heidenoldendorf, ca. 1,8 km vom Änderungsgebiet entfernt, befindet sich das Freibad Schwarzenbrink. Die Innenstadt von Detmold befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,7 km.

Trotz der Ortsteillage kann aufgrund der umliegenden Nutzungen und der verkehrlichen Situation entlang der Bielefelder Straße sowie im Kreuzungsbereich mit der Hiddeser Straße von einer urbanen Lage des Änderungsgebietes gesprochen werden.

Das Änderungsgebiet selbst ist teilweise mit einer Hofstelle und einem zusätzlichen Wohngebäude bebaut und wird momentan überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es fällt im Bereich südlich der Hiddeser Straße von seiner höchsten Stelle aus von ca. 135 m ü. NHN im Bereich der Einmündung

der Straßen „Kleiner Bergweg/Am Vietberg“ auf ca. 133 m ü. NHN im Bereich der Hiddeser Straße (ohne wesentliche Geländesprünge) ab. Er ist von der Hiddeser Straße durch eine Stützmauer getrennt und liegt daher leicht erhöht. Südlich entlang des Kleinen Bergweges befindet sich das namenlose Gewässer Nr. 133.

Im Bereich nördlich der Hiddeser Straße fällt das Gelände von seiner höchsten Stelle aus von ca. 133 m ü. NHN im Bereich der Hiddeser Straße auf ca. 130 m ü. NHN im Bereich der nördlich angrenzenden Wohnbebauung (ohne wesentliche Geländesprünge) ab.

7 Belange des Städtebaus

Die Erreichung der in Kapitel 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet werden.

Hierzu bedient sich der Bebauungsplan der folgenden Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Hinweis: Für zukünftige Planungen ist nach Abschluss dieses Verfahrens die aktuelle BauNVO anzuwenden.

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Um die unter Kapitel 5 angeführten Ziele zu erreichen, sollen für die Bereiche, in denen aktuell eine Reihenhausbauung geplant ist, Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sollen gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig sein:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auf Grund der von ihnen zusätzlich ausgehenden Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärm und um den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu wahren, sollen die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen
- nicht zugelassen werden.

7.1.2 Urbane Gebiete

Aufgrund der städtebaulich exponierten und urban geprägten Lage im Kreuzungsbereich der Bielefelder mit der Hiddeser Straße soll dort ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauGB festgesetzt werden. Vorliegend handelt es sich zwar nicht um eine innerstädtische Fläche, jedoch um eine Fläche im Ortszentrum mit entsprechend urbaner Prägung durch umliegende Nutzungsstrukturen und die verkehrliche Situation, sodass die Festsetzung eines MU städtebaulich gerechtfertigt ist.

Weiterhin soll das Urbane Gebiet einen Schwerpunkt im Bereich Wohnen sowie soziale und gesundheitliche Dienstleistungen aufweisen. Die Ansiedlung von wohnverträglichen gewerblichen

Nutzungen ist ebenfalls denkbar, soll hier aber nur eine untergeordnete und keine prägende Rolle einnehmen. Eine solche Schwerpunktsteuerung wäre durch die alternative Festsetzung eines Mischgebietes auf Grund der notwendigen Mischung von Wohnen und Gewerbe im Verhältnis 50:50 nicht möglich und ist aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend um die Ortslage verträglich zu entwickeln. Um die o.g. Zielstellung zur Prägung des MU zu erreichen, sollen im weiteren Verfahren die städtebaulichen Steuerungsinstrumente des §1 (5-9) sowie des §6a (4) BauNVO genutzt werden.

Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) sollen gemäß § 6a (2) BauNVO allgemein zulässig sein:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der von ihnen zusätzlich ausgehenden Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärm und um den Charakter einer innerörtlichen Lage zu wahren, sollen die in Urbanen Gebieten (MU) gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 2. Tankstellen.
- nicht zugelassen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

7.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 1,2 festgesetzt werden. Diese Werte entsprechen den in § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten für Obergrenzen in Allgemeinen Wohngebieten.

Für das Urbane Gebiet soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 3,0 festgesetzt werden. Diese Werte entsprechen den in § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten für Obergrenzen in Urbanen Gebieten. Hierdurch ist eine effiziente Ausnutzung des Baugrundstücks entsprechend den aktuellen Anforderungen möglich.

7.2.2 Bauweise

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung soll im Allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt werden. Damit muss mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden. Zudem ist eine maximale Gebäudelänge von 50 m zulässig, sofern spätere Baufenster dies auch ermöglichen. Im Urbanen Gebiet soll eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m festgesetzt werden, um in der städtebaulich exponierten Lage entsprechend auch längere Gebäude zulassen zu können.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Es soll eine Gliederung der Höhenentwicklung im Änderungsgebiet durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie über die maximale Höhe baulicher Anlagen erfolgen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (aktuelle Reihenhausbauweise) soll eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 6,5 m bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und von 9,5 m bei Gebäuden mit drei

Vollgeschossen ermöglicht werden. Hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhen fügen sich diese Höhen in das Umfeld ein, da die Firsthöhen z.B. am Kleinen Bergweg und der Straße Am Vietberg ebenfalls in diesem Bereich liegen und teilweise darüber hinausgehen.

Für das Urbane Gebiet soll überwiegend eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m sowie eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von drei festgesetzt werden. In Teilbereichen soll die Möglichkeit eines weiteren Nicht-Vollgeschosses geschaffen werden und dort eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m zugelassen werden.

Voraussichtlich sollen im Urbanen Gebiet im weiteren Verfahren auch eine Mindesthöhe und/oder eine Mindestanzahl der Vollgeschosse vorgegeben werden, um der städtebaulichen exponierten Lage gerecht zu werden. Im weiteren Verfahren sollen zudem konkrete untere oder obere Bezugspunkte in m über NHN festgelegt und die Lage der GH max. am Gebäude (z.B. oberer Gebäudeabschluss) konkret definiert werden.

7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden - soweit erforderlich - im weiteren Verfahren zeichnerisch festgesetzt.

7.5 Stellplätze

Gemäß § 12 BauNVO sollen Stellplätze im Änderungsgebiet nur auf dafür vorgesehenen Flächen angelegt werden können. Es ist vorgesehen, Stellplätze ausschließlich in dafür vorgesehenen oberirdischen und unterirdischen Parkierungsanlagen zuzulassen. In den wenig frequentierten Stichstraßen der Wohngebiete insbesondere entlang der Verkehrsflächen. Auf privaten Wohngrundstücken sollen keine Stellplätze entstehen können, um eine Bündelung der Parkflächen zu erreichen und die privaten Grundstücke im Sinne einer effizienteren Nutzung von Grund und Boden besser sowohl baulich als auch in Hinblick auf Ruhebereich wie Gärten ausschöpfen zu können.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um eine Durchgrünung der privaten Freiflächen in den Wohngebieten (WA) zu gewährleisten, sowie das lokale Kleinklima nachhaltig zu verbessern und die Biodiversität zu fördern, soll in den Wohngebieten bei Grundstücksflächen größer als 400 m² ein standortgerechter Laubbaum sowie bei Grundstücksflächen kleiner als 400 m² mindestens 3 Laubsträucher gepflanzt werden. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA und im MU soll festgesetzt werden, dass diese - mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie ggfs. zulässiger baulicher Anlagen - vollflächig mit bodendeckender Vegetation begrünt werden müssen.

Im Urbanen Gebiet (MU) sollen zusätzlich je 200 m² nicht überbaubarer Fläche ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden.

Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Stellplatzbepflanzung

Aus stadtgestalterischen und mikroklimatischen Gründen soll je angefangene 6 oberirdische Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden und dauerhaft zu erhalten sein. Abgängige Pflanzen sollen gleichwertig ersetzt werden.

Im weiteren Verfahren sollen Mindestqualitäten für sämtliche Bepflanzung festgesetzt werden sowie Vorschläge für Pflanzungen in einer Pflanzliste vorgenommen werden.

Dach- und Fassadenbegrünung

Aus stadtklimatischen Gründen, um Feinstaub zu binden und um Retentionsraum zu schaffen, sollen die Dächer baulicher Anlagen (insbesondere Hauptgebäude und Carports) mit einer Dachbegrünung versehen werden. Weiterhin sollen zur städtebaulichen, gestalterischen Gliederung sowie aus mikroklimatischen Gründen die Fassaden der Wohn- und Geschäftshäuser in einem regelmäßigen Abstand begrünt werden.

Durch die geplante Festsetzung von Gründächern und Fassadenbegrünungen kann sowohl der Verlust grüner Fläche durch Bebauung kompensiert als auch das Mikroklima positiv beeinflusst werden. Außerdem haben Dach- und Fassadenbegrünungen einen positiven Effekt auf die Biodiversität und helfen, den Rückgang der blütenbestäubenden Insekten zu mindern. Gleichzeitig bieten sie einen wichtigen Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch die geplante Ausbildung des Gründaches als „Retentionsdach“ wird darüber hinaus der Abfluss von Niederschlagswasser insbesondere bei zunehmenden Starkregenereignissen zeitlich verzögert. Dachbegrünungen sind in der Lage, bis zu 50 % des Jahresniederschlags zu speichern. Ausdrücklich nicht von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die nach Landesrecht (§ 42a BauO NRW) der Solarpflicht unterliegen (siehe auch Kap. 8.1). Eine Kombination von Gründach und Photovoltaik ist dabei grundsätzlich möglich, wie untenstehende Abbildung verdeutlicht.

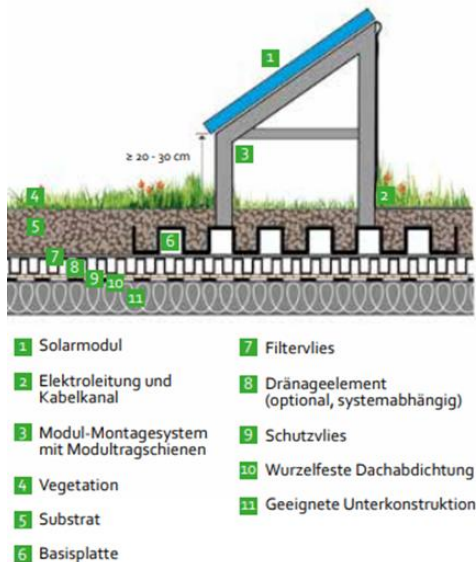


Abb. 3: Schematische Darstellung eines auflastgehaltenen Solar-Gründach-Aufbaus (hersteller- und systembedingte Abweichungen möglich), Quelle: Fachinformation „Solar-Gründach“, Bundesverband Gebäude-Grün e.V., 2020

7.7 Öffentliche Grünflächen

Östlich des Plangebietes befindet sich in weniger als 300 m Entfernung der Spielplatz „Kleine Straße“. Jedoch trennt die Bielefelder Straße die anhand des Spielflächenleitplans ausgewiesenen Spielbezirke und stellt somit eine Barriere für die Kinder hinsichtlich der Erreichbarkeit der Spielflächen dar. Um dem entgegen zu wirken und auch den Spielflächenbedarf durch die neu entstehenden Wohneinheiten zu decken, soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in zentraler und gut erreichbarer Lage festgesetzt werden. Im Kreuzungsbereich der Hiddeser Straße mit der Bielefelder Straße soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt werden, die den Bereich städtebaulich auflockert und aufwertet sowie Abstand zur Immissionsquelle des Kreuzungsbereiches generiert.

7.8 Flächen für den Wasserabfluss

Um das bestehende Gewässer am Kleinen Bergweg planungsrechtlich zu sichern und eine naturnahe Entwicklung zu ermöglichen, soll eine Fläche für den Wasserabfluss festgesetzt werden. Der Gewässerrandstreifen von 3 m Breite soll von Bebauung freigehalten, aber den privaten Grundstücken zugeordnet werden.

7.9 Gestalterische Aussagen

Für die Hauptgebäude sollen einheitliche Materialien und Farben zu verwenden sein. Zulässig sein sollen Vormauersteine und/oder Putz. Es sollen nur helle Baumaterialien/Farben (z.B. weißer, hellgrauer oder beiger Farbe; Hellbezugswerte werden im weiteren Verfahren noch festgelegt) zulässig sein, da durch helle Materialien und Farben eine Erhöhung der Rückstrahlung, eine Minderung der Erwärmung der Fassadenflächen, sowie der sie umgebenden Luft und damit eine Senkung der Temperatur im Umfeld erreicht werden kann. Für gestalterische Akzente können (bis 10 % der nichtverglasten Fassade) auch Buntfarben/Farbtöne bzw. auch Baumaterialien mit anderen Hellbezugswerten angewendet werden.

Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten und im Urbanen Gebiet sollen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf als flache oder flachgeneigte Dächer ausgeführt werden. Dadurch können die Dachflächen optimal begrünt werden, was zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser beiträgt. Dies wiederum wirkt sich positiv auf das Mikroklima und die Biodiversität aus. Die Dachform setzt sich gestalterisch bewusst von der Umgebung ab und schafft so einen eigenen Quartierscharakter für das neue und eigenständig erschlossene Gebiet.

Diese und weitere baugestalterische Festsetzungen u.a. hinsichtlich Einfriedungen und Fassadengestaltung werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m § 89 BauO NRW weiter definiert und ausgestaltet.

7.10 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine eingetragenen Boden- und Baudenkmäler. Die im nördlichen Bereich vorhandene Hofanlage ist weder in der Erfassung der erhaltenswerten Bausubstanz der Stadt Detmold aus Anfang der 1980er Jahren noch in der Kulturguterfassung des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege aus 1994 enthalten, sodass sie nicht unter die erhaltenswerte Bausubstanz fällt.

In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes befindet sich die evangelische Kirche sowie das Gebäude am Heidenbach 5 sowie weitere unter Denkmalschutz stehende Gebäude (siehe Abb. 4). Um die Sichtbarkeit des Kirchengebäudes von der Kreuzung Bielefelder Straße / Hiddeser Straße aufrecht zu erhalten, soll dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten werden. Mögliche Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind im weiteren Verfahren zu bestimmen. Die genaue Verortung der einzelnen Baudenkmäler im Umkreis des Änderungsgebietes sind der folgenden Karte zu entnehmen.



Abb. 4: Übersichtskarte der eingetragenen Baudenkmäler (gelb hinterlegt) mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Umrandung) Quelle: Stadt Detmold (eigene Bearbeitung) o. M.

8 Belange des Klimaschutzes / Nachhaltigkeitsstrategie

8.1 Klimaschutz

Für das Änderungsgebiet stellt die Klimaanalyse von 1999 fest, dass die teils mit Vegetation bedeckten Freiflächen bedeutend zur Kaltluftbildung im Siedlungsraum beitragen. Auf Grundlage dieser Analyse werden Planungsempfehlungen formuliert, die vorsehen, den Änderungsbereich als bedeutendes Frisch- und Kaltluftliefergebiet freizuhalten.

Nach der aktuellen Klimaanalysekarte des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) werden die Flächen des Änderungsgebietes bereits überwiegend dem Klimatop „Vorstadtklima“ zugerechnet. Lediglich der südliche Teil des Änderungsgebietes ist als „Freilandklima“ klassifiziert. Der Bereich nördlich der Hiddeser Straße wird als Siedlungsfläche mit weniger günstiger thermischer Situation eingestuft, während der Bereich südlich der Hiddeser Straße als Grünfläche mit geringer thermischer Ausgleichsfunktion betrachtet wird.

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 § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Im nördlichen Teil ist von keiner weiteren Änderung des Klimatops auf Grundlage der vorliegenden Planung auszugehen, da dieser Bereich bereits – wie die umliegenden Siedlungsbereiche – als Vorstadtklima klassifiziert ist. Im südlichen Bereich wird sich das Klimatop jedoch voraussichtlich von Freilandklima zu Vorstadtklima verändern. Während sich im nördlichen Bereich die dargestellte thermische Situation ebenfalls voraussichtlich nicht verändern wird, wird die geringe thermische Ausgleichsfunktion des südlichen Bereiches voraussichtlich weiter abnehmen.

Die Inanspruchnahme von Flächen mit den o.g. positiven klimatischen Einflüssen sowie deren beschriebene Veränderung wird in Hinblick auf die unter Kapitel 5 benannten Planungsziele abwägend entgegengetreten. Mit Maßnahmen wie der vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünung sowie der sonstigen Durchgrünung des Plangebietes werden klimatische Minderungsmaßnahmen getroffen. Zur Verbesserung des Mikroklimas werden Vorgaben für die Gestaltung von Gründächern, begrünte Fassaden sowie zur weiteren Bepflanzung des Plangebietes festgelegt, um eine umfassende Durchgrünung im Sinne der positiven Auswirkungen auf das Mikroklima zu gewährleisten. Zusätzlich soll das namenlose Gewässer Nr. 133 als kühlendes Element in die Planungen integriert werden und es sollen Maßnahmen zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen und Wegen getroffen werden, um die Grundwasserneubildung zu fördern und die Versiegelung zu begrenzen.

Photovoltaik

Der § 42a BauO NRW (Solaranlagen) wurde zum 01.01.2024 neu in die Landesbauordnung eingefügt. Damit wird eine Verpflichtung zur Installation und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen im Land Nordrhein-Westfalen etabliert. Die Vorschrift sieht vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Pflicht zur Installation und zum Betrieb entsprechender Anlagen besteht. Für bestimmte Stellplatzanlagen sieht § 48 (1a) BauO NRW ebenfalls eine Solarpflicht vor.

Mit der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 (1a) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW) hat der Gesetzgeber Näheres geregelt. Mit der Änderung der Landesbauordnung sowie

der dazu erlassenen Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen hat der Gesetzgeber eine dezidierte Solaranlagen-Pflicht normiert. Dadurch erübrigt sich eine Regulierung auf Ebene des verbindlichen Bauleitplanes.

8.2 Nachhaltigkeitsstrategie

Der Rat der Stadt Detmold hat am 18.03.2021 die Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen. Hier wird ein Handlungsprogramm für eine nachhaltige Entwicklung für die Stadt Detmold aufgezeigt. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung werden die folgenden Themen betrachtet:

- Nachhaltiger Konsum und gesundes Leben,
- Nachhaltige Mobilität,
- Wohnen und Nachhaltige Quartiere,
- Ressourcenschutz und Klimafolgenanpassung sowie
- Soziale Gerechtigkeit und lebenslanges Lernen.

Die genannten Ziele werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wie folgt unterstützt:

Gesundes Leben

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen Festsetzungen zum Umgang mit Schallimmissionen und -emissionen getroffen werden, um so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im neu entstehenden Quartier zu gewährleisten. Weiterhin soll die Gesundheitsversorgung durch die Ansiedlung von Fachärzten und Dienstleistungen im Gesundheitssektor vor Ort gestärkt werden.

Nachhaltige Mobilität

Durch die direkte Nähe zu einer Bushaltestelle ist eine gute Anbindung an das regionale ÖPNV-Netz gegeben. Somit ist die Innenstadt Detmolds sowie der Bahnhof bequem und schnell erreichbar. Weiterhin ist die Anbindung der Innenstadt zu Fuß und mit dem Rad über die vorhandenen Geh- und Radwege gesichert.

Wohnen und Nachhaltige Quartiere

Der Bebauungsplanentwurf soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung von bedarfsgerechten z.B. Reihen- sowie Wohn- und Geschäftshäusern, einer Tiefgarage und öffentlichen Grünflächen schaffen. Dabei soll eine Durchgrünung sichergestellt werden und Dachbegrünungen verpflichtend umzusetzen sein.

Ressourcenschutz und Klimafolgenanpassung

Durch die Begrünung von Dächern und Fassaden sowie öffentlichen Grünflächen und die Errichtung von Reihenhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern kann eine flächeneffiziente Bebauung realisiert und gleichzeitig den Auswirkungen des Klimawandels entgegengewirkt werden.

Soziale Gerechtigkeit

Das geplante Quartier soll durch die Schaffung von Wohnformen für Familien, Paare und Einzelpersonen in Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie durch die Integration sozialer und gesundheitlicher Dienstleistungen Wohnraum für Menschen aller Altersgruppen bieten.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Der motorisierte Individualverkehr wird über die Hiddeser Straße sowie die Straße Am Vietberg in das Änderungsgebiet geleitet. Von der Hiddeser Straße wird dabei nur der nördliche Teil des Änderungsgebietes erschlossen, während der südliche Teil von der Straße Am Vietberg erschlossen

werden soll. Aufgrund der hohen Verkehrsstärken und zur Erhaltung des Verkehrsflusses, soll von der Bielefelder Straße keine Ein- und Ausfahrt in das Änderungsgebiet ermöglicht und der südliche Änderungsgebietsteil nicht von der Hiddeser Straße erschlossen werden. Darüber hinaus soll mit dieser Maßnahme erreicht werden, dass der Verkehrsfluss des ÖPNV auf der Bielefelder Straße nicht durch Abbiegevorgänge in und aus dem Änderungsgebiet gestört wird.

Die im Änderungsgebiet bereits vorhandenen Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Um die innere Erschließung des Änderungsgebietes zu gewährleisten, sollen ebenfalls öffentliche und ggf. private Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Aufgrund der mit der Planung verbundenen intensivierten Nutzung insbesondere nördlich der Hiddeser Straße, wird es notwendig, die aus Richtung Westen kommenden Linksabbieger ins Änderungsgebiet vom Verkehrsfluss in Richtung Bielefelder Straße zu separieren und eine Linksabbiegespur zu errichten. Eine entsprechende verkehrliche Konzeptplanung ist im Rahmenplan aufgenommen worden. In das Konzept für die Hiddeser Straße wurden zudem die (im Rahmen des Knotenpunktumbaus im Jahr 2018 aufgrund seinerzeit fehlender Grundstücksverfügbarkeiten nicht umsetzbaren) Zielvorstellungen der Stadt Detmold aufgenommen. Bei diesen Zielvorstellungen handelt es sich um die Anlegung eines Radfahrstreifens in Richtung stadtauswärts, die beidseitige Verbreiterung der Nebenanlagen sowie in diesem Zuge in Richtung stadteinwärts um die Anlegung eines gemeinsamen Geh-/ Radweges. Auch soll die Stärkung der Fahrbeziehungen aus der Hiddeser Straße in die Heidenoldendorfer Straße und in die Bielefelder Straße Richtung Detmold durch Verlängerung der entsprechenden Fahrspuren erfolgen. Mittlerweile hat die Stadt Detmold die hierfür erforderlichen Flächen erworben.

Um die Auswirkungen der Planung auf den aktuellen und zukünftigen Verkehr prognostizieren zu können, wurden erste Verkehrsuntersuchungen (ein abgeschlossenes Verkehrsgutachten wird zum Entwurf ins Verfahren eingebracht) durchgeführt. Zu diesem Zweck wurde ermittelt, welche Verkehrsströme an den Verkehrsknotenpunkten Hiddeser Straße / Am Vietberg sowie Bielefelder Straße / Hiddeser Straße auftreten und wie sich der prognostizierte Verkehr, den die Planung auslöst, auf die Verkehrsknotenpunkte auswirkt. Zu diesem Zweck wurden Verkehrszählungen an den Knotenpunkten durchgeführt und die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) ermittelt.

Es wurde auf der Bielefelder Straße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 12.000 Kfz/24h und auf der Hiddeser Straße von 12.750 Kfz/24h ermittelt. Im Bereich Hiddeser Straße/Am Vietberg wurden 200 Kfz/24h ermittelt. Hinsichtlich der neuinduzierten Verkehre wird auf Basis einer Verkehrserzeugung derzeit von zusätzlichen Ziel- und Quellverkehren von ca. 1.700 Kfz/24h ausgegangen.

Im Ergebnis erster Leistungsfähigkeitsberechnungen lässt sich festhalten, dass auch durch die Realisierung des Vorhabens und die in diesem Zusammenhang auftretenden Mehrverkehre keine unzumutbaren Mehrbelastungen für den Knotenpunkt Bielefelder Straße/Hiddeser Straße auftreten. Die Qualitätsstufen bleiben an allen Knotenpunkten erhalten, die mittleren Wartezeiten erhöhen sich nur geringfügig. Ggf. sind leicht angepasste Grünzeitenverteilungen erforderlich.

Nach Kontrolle der Querschnittbreiten der Fahrbahn und die Prüfung der Situation für Linksabbieger, sind keine weiteren baulichen Maßnahmen erforderlich. Die im Rahmen der Planung vorgesehene Linksabbiegespur von der Hiddeser Straße in das nördliche Änderungsgebiet wird sich positiv auswirken, da so der Verkehrsfluss durch linksabbiegende Fahrzeuge nicht behindert wird.

9.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden die Stellplätze auf den privaten Grundstücken in Form von oberirdischen Stellplätzen/Carports und einer Tiefgarage nachgewiesen wobei die Stellplätze/Carports und die Tiefgarageneinfahrt an den erschließenden Verkehrsflächen liegen sollen.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien 390 (Augustdorf – Pivitsheide – Heidenoldendorf – Detmold) im 60-Minuten-Takt, die Linie 701 (Pivitsheide – Heidenoldendorf – Bahnhof – Heiligenkirchen – Berlebeck) im 15-Minuten-Takt, sowie die Linie 706 (Hörste – Pivitsheide – Heidenoldendorf – Bahnhof) im 60-Minuten-Takt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt Richtung Detmold liegt an der Bielefelder Straße in der Nähe der Einmündung der Orbker Straße, in einer Entfernung von ca. 100 m zum Änderungsgebiet sowie der Haltepunkt Richtung Pivitsheide gegenüber dem Änderungsgebietes an der Bielefelder Straße.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Änderungsgebiet ist hinsichtlich des Rad- und Fußverkehrs erschlossen. Dennoch sind Maßnahmen zur Verbesserung der Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur erforderlich, die im Rahmen der vorliegenden Planung umgesetzt werden sollen.

Entlang der Hiddeser Straße verläuft auf beiden Seiten auf ganzer Länge ein Gehweg. Der Radverkehr wird in Richtung Hiddesen nach dem Kreuzungsbereich mit der Bielefelder Straße mit Hilfe einer Abrampung und kurzem Schutzstreifen auf die Fahrbahn in den Mischverkehr geleitet. Auf der Straßenseite von Hiddesen kommend ist ein nur sehr schmaler Gehweg vorhanden und zum jetzigen Zeitpunkt keine durchgängige Radverkehrsanlage verfügbar. Lediglich im Bereich östlich der Straße Am Vietberg ist ein benutzungspflichtiger gemeinsamer Geh-/Radweg ausgewiesen. Insgesamt ist die Situation für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Hiddeser Straße aufgrund der beengten Verhältnisse als ungenügend zu bewerten.

Es ist daher, wie unter 9.1. bereits angedeutet, beabsichtigt, den Bereich der Hiddeser Straße so auszubauen, dass in Richtung Hiddesen (stadtauswärts) bis hinter die Zufahrt ins nördliche Änderungsgebiet ein Radfahrstreifen auf der Fahrbahn hergestellt wird. Durch die geplante Verkehrsinsel auf Höhe Küsterweg und die sich in Richtung Westen wieder verengende Straße, ist dies nur bis dorthin möglich. Die vorhandene Topographie ab dieser Stelle wirkt sich jedoch positiv auf ein Fahren des Radfahrers im Mischverkehr aus. Von Hiddesen kommend soll zwischen Kleinem Bergweg und Am Vietberg ein 3,5 m breiter gemeinsamer Geh-/ Radweg erstellt werden und den dort im Bestand vorhandenen sehr schmalen Gehweg ablösen. Eine solche gemeinsame Führung des Rad- und Fußverkehrs lässt sich verträglich in die bestehenden Anlagen am Knotenpunkt mit der Bielefelder Str. integrieren.

Entlang der Bielefelder Straße verläuft ein in beide Richtungen benutzungspflichtiger gemeinsamer Geh- und Radweg. Auf der Straßenseite in Richtung Pivitsheide befindet sich lediglich ein Gehweg.

Die Straßen Am Vietberg und Kleiner Bergweg verfügen über keinen eigenständigen Fuß- und Radweg, sind aber für Fußgänger und Radfahrer nutzbar (Tempo 30 Zone). Entlang der Bielefelder Straße besteht eine Anbindung an das lokale Radverkehrsnetz.

Auch innerhalb des Änderungsgebietes sollen im Sinne des Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ Fuß- und Radwegeverbindungen erstellt und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser/Löschwasser

Das Änderungsgebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Eine Wasserversorgung des Änderungsgebietes kann als Ringschluss aus der Verbindung des vorgelagerten Netzes DN 100 von „Am Vietberg bis hin zur Leitung DN 100 in der „Bielefelder Straße aus erfolgen. Ein Abgang für die neue Bebauung wird in ausreichender Dimension im Zuge der Erschließung mit eingeplant.

Aufgrund der aktuellen Planung ist aus Sicht der Feuerwehr der Stadt Detmold für den Bereich südlich der Hiddeser Straße eine Löschwassermenge von 48 m³/h und für den Bereich nördlich der Hiddeser Straße eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz bereitzustellen. Gemäß der Abstimmungen mit der Feuerwehr und den Stadtwerken Detmold kann die benötigte Löschwassermenge an den Hydranten am Plangebiet zur Verfügung gestellt werden. Ausreichend Unterflurhydranten zur Löschwasserversorgung werden in den Gebieten in Absprache mit der Feuerwehr mit vorgesehen.

10.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Entsprechend § 7 (5) der aktuell gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold erfolgt die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über die Schmutzwasserkanalisation mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange, entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) soll für die geplante Bebauung des Änderungsbereiches in folgender Weise erfolgen: Das Niederschlagswasser aus dem Änderungsgebiet wird über Regenwasserkänäle zwei Regenrückhaltebecken zugeführt, dort zurückgehalten und im Anschluss gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abgegeben. Die Regenrückhaltebecken sollen im weiteren Verfahren über die Festsetzung entsprechender Flächen planungsrechtlich gesichert werden.

Das geplante Regenrückhaltebecken am Küsterweg soll das Niederschlagswasser, welches in den nördlich der Hiddeser Straße gelegenen Teilbereichen anfällt, gedrosselt in die Regenwasserkanalisation der Straßen Küsterweg und Am Heidenbach einleiten. Diese soll das Wasser anschließend in das Gewässer Nr. 25 (Heidenbach) übergeben.

Das südlich der Hiddeser Straße geplante Regenrückhaltebecken soll das Niederschlagswasser des südlichen Wohngebietes gedrosselt in das namenlose Gewässer Nr. 133 einleiten. Alternativ kann das auf privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ebenfalls direkt, jedoch ebenfalls gedrosselt, in dasselbe Gewässer geleitet werden. Der weitere Verlauf dieses Gewässers mündet schließlich in den Heidenbach.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe zu beantragen ist.

Bis zum Entwurfsbeschluss wird eine Wasserhaushaltsbilanz nach DWA Merkblatt 102-4 erstellt. Eine zentrale Forderung ist, dass die Wasserhaushaltsbilanz eines bebauten Gebiets im Vergleich zum unbebauten Zustand möglichst erhalten bleibt.

10.3 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung

Elektrizität

Das Änderungsgebiet ist teilweise erschlossen und kann an das bestehende Netz angebunden werden. Um das gesamte Änderungsgebiet mit Elektrizität zu versorgen, sollen zusätzlich Ortsnetzstationen (Trafos) aufgestellt werden. Im Rahmenplan sind mit den Stadtwerken Detmold abgestimmte Standorte dafür aufgenommen worden.

Wärme

Eine Neuerschließung des Änderungsgebietes mit Erdgas ist von Seiten der Stadtwerke Detmold nicht mehr vorgesehen. Eine Versorgung des Gebietes mit Wärme aus dem Fernwärmenetz der Stadtwerke Detmold ist perspektivisch möglich, da zum aktuellen Zeitpunkt eine Fernwärmeleitung in Richtung des Ortsteils Heidenoldendorf gelegt werden soll. Ein Anschluss an diese Leitung ist möglich, wenn die Anschlussquote ausreichend hoch ist.

10.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, die Grundstücke bzw. die Mülltonnensammelplätze zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

Im Änderungsgebiet gibt es mehrere Sackgassen, in denen die Müllfahrzeuge beim Entleeren der Abfallbehälter wenden müssten. Um hierfür ausreichend Platz zu schaffen, wären normalerweise Wendeanlagen gemäß den Vorgaben der RAST06 erforderlich, was jedoch einen erheblichen Flächenverbrauch mit sich bringen würde. Um diesen Flächenbedarf zu minimieren, sieht die aktuelle Planung stattdessen die Einrichtung von zwei zentralen Mülltonnensammelplätzen vor.

Einer im südlichen Änderungsbereich in der Nähe zur Straße Am Vietberg und einen Weiteren, zentral im nördlichen Änderungsbereich, in der Nähe der Wendeanlage. Diese Wendeanlage ist gemäß RAST06 mit einem Wenderadius von 6 m bemessen und ermöglicht so das Wenden der Müllfahrzeuge. In direkter Nähe dazu soll ein Mülltonnensammelplatz errichtet werden, um die satzungsgemäße Abfallentsorgung zu gewährleisten. Die Bemessung der Sammelplätze richtet sich nach den Mülltonnen, die zum Abholtag je Haushalt anfallen. Das wären für den Bereich südlich der Hiddeser Straße ca. 15 Abfallbehälter und für den nördlichen Bereich ca. 22 Abfallbehälter für die geplanten Reihenhäuser. Dabei bemisst sich die Größe der Sammelplätze anhand der Menge der Mülltonnen sowie deren Platzbedarf. Dieser liegt bei 240L Tonnen bei ca. 0,6 m in der Breite. Somit wird der südliche Sammelplatz mit einer Länge von 9,0 m (15 Tonnen x 0,6 m) und der nördliche Sammelplatz mit einer Länge von 13,2 m (22 Tonnen x 0,6 m) bemessen.

11 Immissionsschutz

Das Änderungsgebiet befindet sich wie unter Kapitel 6 beschrieben, im Ortsteil Heidenoldendorf der Stadt Detmold. An das Änderungsgebiet grenzt östlich die Bielefelder Straße an. Die Hiddeser Straße durchquert das Änderungsgebiet von Westen nach Osten und im Süden grenzt die Straße Kleiner Bergweg sowie die Straße Am Vietberg an das Änderungsgebiet. Im Südosten befindet sich der Verkehrsknotenpunkt Hiddeser Straße/Bielefelder Straße. Im Westen verlaufen der Küsterweg sowie der Kapellenweg. Von diesen Straßen gehen Verkehrslärmimmissionen auf das Änderungsgebiet aus. Hier sind vor allem die Bielefelder Straße sowie die Hiddeser Straße als Hauptverkehrsstraßen zu erwähnen.

In der näheren Umgebung befinden sich des Weiteren u. a. ein Nahversorger, ein Dachdeckerbetrieb, ein Eiscafé sowie eine SB-Bäckerei von denen zusätzliche Gewerbelärmimmissionen auf das Änderungsgebiet einwirken. Weiterhin werden durch die angestrebten Nutzungen im Änderungsgebiet in der Umgebung des Änderungsgebiets sowie im Änderungsgebiet selbst schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbeanlagen sowie durch den planbedingten Mehrverkehr von ca. 1.700 Kfz/24h (siehe Kap. 9.1) verursacht. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden erste schalltechnische Untersuchungen zum Gewerbelärm (Bestand) auf das Änderungsgebiet, zum Verkehrslärm auf das Änderungsgebiet, zum Gewerbelärm (neu) im Änderungsgebiet sowie zum planbedingten Mehrverkehr auf die Umgebung durchgeführt. Zum Entwurfsbeschluss wird ein abgeschlossenes und qualifiziertes Schalltechnisches Gutachten in das Verfahren eingebracht.

Zunächst wird in Folge dargelegt, welche Lärmschutzkonflikte sich aufgrund der Planung im vorliegenden Änderungsgebiet und in der Umgebung voraussichtlich auf Grundlage der ersten Untersuchungen ergeben. Anschließend wird in einem Lärmschutzkonzept zum einen für den Gewerbelärm und zum anderen für den Verkehrslärm dargelegt, welche Schallschutzmaßnahmen zur Lösung des Lärmschutzkonfliktes getroffen werden können und welche Abwägungsgesichtspunkte dabei eine Rolle spielen. Zum Entwurfsbeschluss wird dieses Kapitel auf Basis des abgeschlossenen Schalltechnischen Gutachtens und den dort berücksichtigten Maßnahmen aktualisiert und überarbeitet.

11.1 Gewerbelärm

11.1.1 Konfliktbeschreibung Gewerbelärm

Auswirkungen des vorhandenen Gewerbelärms auf das Änderungsgebiet

Es wurde die Geräuschsituation im Änderungsgebiet durch die bestehenden Gewerbenutzungen außerhalb des Änderungsgebietes (u. a. Nahversorger, Dachdeckerbetrieb) untersucht. Die erste Gewerbelärmuntersuchung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete innerhalb des Änderungsgebietes unterschritten werden und somit im Sinne der TA Lärm von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auszugehen ist. Damit wird die Nutzung der bestehenden gewerblichen Anlagen durch die Ausweisung der geplanten Bauflächen gegenüber den derzeitigen Möglichkeiten nicht weitergehend beeinträchtigt.

Auswirkungen des Gewerbelärms (neu) im Änderungsgebiet und auf die Umgebung

Es wurde die Geräuschsituation durch die geplanten Gewerbenutzungen im Änderungsgebiet auf die geplanten Wohnnutzungen im Änderungsgebiet selber und auf bestehende Nutzungen außerhalb untersucht. Erste schalltechnische Untersuchungen haben ergeben, dass bei einer Beurteilung nach der TA Lärm im Bereich der geplanten Wohnnutzungen im Änderungsgebiet unzulässige Geräuschimmissionen zu erwarten und somit Einschränkungen durch mögliche gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen sind.

11.1.2 Lärmschutzmaßnahmen Gewerbelärm

Die aufgrund umliegender Nutzungen auf das Änderungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionen unterschreiten nach den o.g. Ausführungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Damit sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen.

Es sind jedoch innerhalb des Änderungsgebietes Konflikte zu erwarten, indem gewerbliche Nutzungen innerhalb des Änderungsgebietes auf dortige Wohnnutzungen einwirken. Entsprechende Konflikte sind im Baugenehmigungsverfahren zu lösen. Dies kann z.B. durch bauliche Maßnahmen wie die Pegelminderung an der Geräuschquelle durch Errichtung nach Stand der Lärminderungstechnik sowie durch technische Lösungen, wie z. B. Schalldämpfer für Lüftungsanlagen erfolgen. Im Rahmen der vorliegenden geplanten Gebietsentwicklung wäre es zudem z.B. möglich, die Geräusche der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage durch ein Kragdach und seitliche Wände abzuschirmen.

Darüber hinaus müssen voraussichtlich organisatorische Maßnahmen wie die Einschränkung der Nutzungszeiten auf die Tageszeit (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) der Parkplätze in Bauabschnitt drei (geplantes Urbanes Gebiet) sowie die Einschränkung der Lieferverkehre ebenfalls auf die Tageszeit zur Konfliktlösung ergriffen werden. Öffnungszeiten von Dienstleistern oder gewerblichen Einheiten wären entsprechend zu wählen.

Eine Verlagerung der Konfliktlösung in das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren ist zulässig, sofern hinreichend prognostizierbar ist, dass eine Lösung des Konfliktes dort herbeigeführt werden

kann. Dies ist vorliegend anzunehmen, da entsprechende Nebenbestimmungen auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Schallschutzgutachtens in eine Baugenehmigung aufgenommen werden können.

11.2 Verkehrslärm

11.2.1 Konfliktbeschreibung Verkehrslärm

Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Änderungsgebiet

Hinsichtlich der auf das Änderungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche durch die erheblichen Bestandsverkehre auf der Bielefelder und Hiddeser Straße (s.o.) wurde festgestellt, dass die für Allgemeine Wohngebiete (WA) anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) in allen Bereichen der geplanten Allgemeinen Wohngebiete deutlich überschritten werden. In Hinblick auf das geplante Urbane Gebiet (MU) werden zudem die heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) nahezu im gesamten Bereich des MU-Gebietes deutlich überschritten.

Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV - bei dessen Einhaltung auch noch von gesunden Wohn- bzw. Aufenthaltsverhältnissen ausgegangen werden kann – für WA-Gebiete von 59/49 dB(A) tags/nachts bzw. für MI/MU-Gebiete von 64/54 dB(A) tags/nachts werden in den betreffenden Bereichen des Änderungsgebietes teilweise überschritten.

Im Nachtzeitraum liegen im gesamten Änderungsgebiet Beurteilungspegel größer 45 dB(A) vor. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 wird ausgeführt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Die Schwellenwerte von 70/60 dB(A) tags/nachts - die in der Regel für die Gefährdung der menschlichen Gesundheit genannt werden - werden im Bereich des geplanten Urbanen Gebietes nahe den Straßen (Kreuzungsbereich) in einem räumlich begrenzten Bereich ebenfalls leicht überschritten.

Für die dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien, Terrassen, etc. wird der Schwellenwert von tags 62 dB(A) - bis zu dem eine ungestörte Kommunikation möglich ist – im Änderungsgebiet in direkter Straßennähe und teils darüber hinaus überschritten.

Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs auf die Umgebung

Durch die geplanten Nutzungen im Änderungsgebiet sind planbedingte Mehrverkehre auf den Straßen im öffentlichen Verkehrsraum außerhalb des Änderungsgebietes zu erwarten. Im Rahmen der Abwägung der Belange in der städtebaulichen Planung sind die schalltechnischen Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs zu ermitteln und zu beurteilen. Die ersten Untersuchungsergebnisse zeigen, dass an den betrachteten Immissionsorten die den Gebietsnutzungen entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 im Prognose-Null-Fall (ohne die planbedingten Mehrverkehre) tags und nachts von den Beurteilungspegeln für die Verkehrsgeräusche um bis zu 17 dB sowie die häufig als obere Grenze für die städtebauliche Abwägung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, bei deren Einhaltung ebenfalls noch von gesunden Wohn- und Aufenthaltsverhältnissen ausgegangen werden kann, tags und nachts um bis zu 13 dB überschritten werden.

Im Prognose-Null-Fall für das Jahr 2035 (allgemeine Verkehrsentwicklung ohne planbedingte Mehrverkehre) werden die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr von 70/60 dB(A) tags/nachts an den untersuchten Immissionsorten teilweise überschritten.

Planinduziert (Prognose-Plan-Fall für das Jahr 2035) kommt es zu Steigerungen der Lärmbelastung an allen untersuchten Immissionsorten. Die Pegelerhöhungen liegen hier in sämtlichen Fällen der

Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr gleichzeitig unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Gehöres von 1-2 dB.

Da in vorliegendem Fall eine Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bzw. eine Erhöhung der Beurteilungspegel oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung zu erwarten ist, ist eine isolierte Betrachtung von Verkehrs- und Gewerbelärm in der Regel nicht mehr zulässig. Aus diesem Grund ist eine Summenpegelbetrachtung von Verkehrs- und Gewerbelärm erforderlich. Hier lässt sich festhalten, dass davon ausgegangen werden kann, dass für die bestehenden und die zukünftig geplanten Gewerbenutzungen genehmigungsseitig dafür Sorge getragen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Durch die Summenpegelbetrachtung erhöhen sich die Lärmwerte an den betrachteten Immissionsorten teilweise zusätzlich, jedoch lediglich geringfügig.

Insgesamt ist festzustellen, dass die einschlägigen zulässigen Immissionswerte an den betrachteten Immissionsorten bereits im Bestand bzw. aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung (Prognose-Null-Fall für das Jahr 2035) bereits deutlich überschritten sind. Durch die Planung wird auch unter Berücksichtigung einer Summenpegelbetrachtung aus Verkehrs- und Gewerbelärm in der Umgebung eine Pegelerhöhung von bis zu 1 dB bedingt. Gemäß RLS-19 sind Werte unter 1 dB auf 1 dB aufzurunden.

11.2.2 Lärmschutzmaßnahmen und Abwägungsgesichtspunkte – Verkehrslärm auf Änderungsgebiet

Um den beschriebenen Lärmkonflikt in Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen auf das Änderungsgebiet zu lösen bzw. zu minimieren, erfolgt eine Abprüfung und Abwägung möglicher Schutzmaßnahmen anhand einer Prüfkaskade.



Abb. 5: Prüfkaskade Immissionsschutz

Quelle: Lärmschutzleitfaden SenSW Berlin 2021. S. 65

Trennungsgrundsatz

Der städtebauliche Rahmenplan sieht die Unterteilung des Änderungsgebietes in drei Bauabschnitte vor.

Grundsätzlich sind nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen,

dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Städtebaulich vertretbare Abstände z.B. durch die Zuordnung von Baugebietsarten zueinander, Grünflächen oder Versorgungsflächen, Baugrenzen mit entsprechender Entfernung zur Lärmquelle sind in diesem Stadium zu prüfen.

Im ersten Bauabschnitt (südlich der Hiddeser Straße) ist in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO aktuell eine Bebauung mit Reihenhäusern geplant. Gemäß den in ersten Untersuchungen ermittelten Geräuschimmissionen wirken im Osten des Bauabschnittes Immissionen durch den Verkehr von bis zu 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts auf diesen Bereich des Änderungsgebietes ein. Somit liegen die Pegel hier unter den Beurteilungspegeln zur Gesundheitsgefahr (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) allerdings deutlich über den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete sowie denen von Misch- und Urbanen Gebieten. Um die geplante Wohnnutzung vor dieser Schalleinwirkung zu schützen wird die überbaubare Fläche leicht von der Hiddeser Straße abgerückt, sodass nur noch maximal Werte von bis zu 64 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts an den der Hiddeser Straße zugewandten Gebäudeseiten zu erwarten sind.

Im zweiten Bauabschnitt (westlicher Teil nördlich der Hiddeser Straße) ist aktuell ebenfalls die Errichtung von Reihenhäusern vorgesehen. Hier wurde im südlichen Bereich des Bauabschnittes ein Lärmpegel von bis zu 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts ermittelt. Um die empfindliche Wohnnutzung zu schützen, wird auch hier der überbaubare Bereich von der Hiddeser Straße abgerückt und durch die Einplanung einer Grünfläche (Spielplatz) von der Straße getrennt. Somit werden an den der Hiddeser Straße zugewandten Gebäudeteilen Lärmpegel von bis zu 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts erwartet.

Der Bauabschnitt drei (östlicher Teil nördlich der Hiddeser Straße) ist auf Grund seiner Lage zwischen der Bielefelder Straße und der Hiddeser Straße sowie deren Verkehrsknotenpunkt noch stärker durch Verkehrslärm belastet. Direkt am Verkehrsknoten werden gemäß erster Schalluntersuchung Immissionswerte von bis zu 72 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts ermittelt. Diese Werte liegen oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr. Aus diesem Grund sollen die Gebäude vom Verkehrsknotenpunkt durch Einplanung einer den Kreuzungsbereich städtebaulich öffnenden Grünfläche abrücken. Damit liegen die Nutzungen unterhalb der Schwelle von 70 dB(A) tags. Da die ermittelte Geräuschimmission nachts aber weiterhin um 2 dB über dem Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung liegt, wird es für vertretbar erachtet störungsunempfindlichere Nutzungen in diesem Bereich anzusiedeln und so die schutzbedürftigen Nutzungen besser vor den Lärmimmissionen zu schützen. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Bereiches zur Gesundheitsgefahr liegen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob aktive Maßnahmen (s.u.) ggf. dazu beitragen, keinerlei Überschreitung der Schwellenwerte in den überbaubaren Flächen nachts mehr zu bedingen.

Eine weitere räumliche Trennung zwischen Bebauung und den beiden Hauptverkehrsstraßen, insbesondere zur Bielefelder Straße, soll in den Bauabschnitten aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung einer straßenbegleitenden Bebauung nicht erfolgen. Darüber hinaus soll im Rahmen der hier verfolgten Nachverdichtung und Entwicklung des vorhandenen Ortsteils mit dem vorhandenen Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden und so keine weitere Fläche verloren gehen.

Aktive und städtebauliche Maßnahmen

Um die oben beschriebene immissionsangepasste Anordnung der überbaubaren Flächen weiter zu verbessern und so die zu erwartenden Geräuschimmissionen an den Gebäudefassaden zu reduzieren, wird auch städtebaulich auf den vorhandenen Lärmkonflikt reagiert. Um eine Schalleinwirkung von der Bielefelder Straße in den zweiten und weiteren dritten Bauabschnitt zu mindern, ist eine Riegelbebauung vorgesehen. Durch diese Bebauung sollen so auch die Außenwohnbereiche

auf der schallabgewandten Seite geschützt und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Zusätzlich ist in der Nähe zum Verkehrsknotenpunkt ein Gebäude mit innenliegenden Freiflächen vorgesehen. Somit können potentielle Außenwohnbereiche ebenfalls vor hohen Lärmeinwirkungen geschützt werden.

Darüber hinaus erfolgt südlich entlang der Hiddeser Straße mit der Einplanung von Reihenhäusern ebenfalls eine Abschirmung zur Straße. Als weitere städtebauliche Maßnahme ist vorgesehen, entlang der Hiddeser Straße geschlossene Carports anzuordnen. So sollen die Schalleinwirkungen auf die hinter liegenden Wohngebäude und alle Außenwohnbereiche dieses Bauabschnittes gemindert werden.

Im Kreuzungsnahbereich sowie der Heidenoldendorfer Straße ist bereits lärmindernder Asphalt (SMA 8 S) bei jüngsten Baumaßnahmen verbaut worden. Ein möglicher Einbau in weiteren Abschnitten der Bielefelder sowie der Hiddeser Straße, auf denen aktuell Asphaltbeton verbaut ist, wird als aktive Lärmschutzmaßnahme aktuell auf Notwendigkeit und Nutzen geprüft. So könnten die durch Fahrgeräusche erzeugten Lärmimmissionen bei PKW um bis zu 2,6 und bei LKW um bis zu 1,8 dB reduziert werden. Dies ist, gemäß RLS 19, auch bei geringen Geschwindigkeiten von unter 60 km/h möglich.

Eine weitere Möglichkeit, die geplanten Nutzungen vor Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr zu schützen, stellt die Errichtung von Lärmschutzbauwerken wie Lärmschutzwänden oder -wällen dar. Diese Bauwerke müssen für einen effizienten Schutz allerdings eine gewisse Höhe vorweisen. Um auch die Nutzungen in den oberen Geschossen sicher schützen zu können, wäre eine Lärmschutzwand oder -wall in städtebaulich nicht vertretbaren Dimensionen vorzusehen. Das Änderungsgebiet befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Heidenoldendorf. Somit würde durch ein entsprechend dimensioniertes Lärmschutzbauwerk das Ortsbild entschieden negativ beeinflusst werden und könnte subjektiv durch die Höhe und den Schattenwurf auf Bewohner einengend wirken. Zusätzlich zu dieser Wirkung werden Abstandsflächen ausgelöst, die eine Bebauung zusätzlich beeinflussen würden. Somit stehen der Realisierung von Lärmschutzbauwerken in dieser Größenordnung stadtgestalterische und städtebauliche Bedenken gegenüber. Lediglich im Bereich des ersten Bauabschnittes südlich der Hiddeser Straße soll ggf. ein kleines 2 m hohes Lärmschutzbauwerk die Eingangsbereiche der Reihenhäuser, die nah an der Hiddeser Straße liegen, abschirmen.

Passive Maßnahmen

Zusätzlich zu den vorher beschriebenen aktiven Maßnahmen sollen gutachterlich ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 festgesetzt werden, in denen entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Innenwohnbereiche ergriffen werden müssen. Zudem soll bei der Planung der Gebäude eine lärmorientierte Grundrissplanung erfolgen, um so sensible Nutzungen zu schützen und von den Straßen abgewandt zu errichten.

11.2.3 Lärmschutzmaßnahmen und Abwägungsgesichtspunkte – Verkehrslärm auf Umgebung

In Kapitel 11.2.1 wurde festgestellt, dass es durch planinduzierte Verkehre in der Umgebung zu weiteren Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Darüber hinaus kommt es in der Umgebung des Änderungsgebietes zu erstmaligen bzw. oberhalb dieser Grenzen weitergehenden Überschreitungen der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr von tags 70 dB(A) und/oder nachts 60 dB(A).

Zu berücksichtigen ist zunächst, dass das Maß der hinnehmbaren Lärmimmissionen im vorliegenden Bereich für die Funktionsfähigkeit des gesamtstädtischen und überörtlichen Verkehrsnetzes höher sein muss. Sowohl die Bielefelder Straße als auch die Hiddeser Straße nehmen eine herausragende Funktion in diesem Netz ein. Die hinnehmbare Überschreitung der Orientierungswerte, die grundsätzlich im Rahmen der städtebaulichen Planungen bei der Schutzbedürftigkeit der zu betrachtenden Bereiche heranzuziehen sind, kann hier höher ausfallen, als an anderen Stellen des

Stadtgebietes ohne entsprechende verkehrliche Bedeutung. Die geringfügigen Erhöhungen der Lärmbelastungen unterhalb der Zumutbarkeitsschwelle werden den Immissionsorten insofern auch unter der Bezugnahme auf die zu erreichenden Planungsziele in Kapitel 5 zugemutet.

Bei einer Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefahr von tags 70 dB(A) und/oder nachts 60 dB(A) und einer durch den planbedingten Mehrverkehr darüber hinaus verursachten Pegelerhöhung, ist es im Rahmen der städtebaulichen Abwägung jedoch geboten, Maßnahmen zur Kompensation der durch den planbedingten Mehrverkehr verursachten Verkehrslärmerhöhung zu prüfen. Anhand der Gesamtlärmpegel (Summenpegelbetrachtung) ist im städtebaulichen Planungsprozess abzuwägen, ob die Höhe der planverursachten Lärmsteigerung an der Bestandsbebauung noch zumutbar ist. In der ständigen Rechtsprechung wird eine Pegelerhöhung, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt, noch als geringfügig bewertet. Die Wahrnehmbarkeitsschwelle beginnt dabei bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel bei Pegelunterschieden von 1 dB bis 2 dB (vgl. hierzu OVG Münster, Urteil vom 26.11.2018 - 10 D 35/16. NE, juris Rn. 131 mit Hinweis auf OVG Münster, Urteil vom 06.02.2014 - 2 D 104/12. NE, juris Rn. 44 und vom 13.03.2008 - 7 D 34/07, juris Rn. 126). Insgesamt handelt es sich in der Umgebung um Pegelerhöhungen (gem. RLS-19 aufgerundet) von bis zu 1 dB durch die vorliegende Planung. Die wesentliche Lärmbelastung, auch im Bereich der Gesundheitsgefährdung (Werte von mehr als 60 dB(A) nachts), resultiert damit zu einem Großteil aus dem bereits vorhandenen Straßenverkehr.

Die bereits oben erläuterte aktive Maßnahme wie der Einbau von Splittmastixasphalt vor dem Knotenpunkt in der Bielefelder Straße sowie der Hiddeser Straße könnte freilich auch als Lärmminierungsmaßnahme für den Bereich außerhalb des Änderungsgebietes angewendet werden. Weitere aktive Maßnahmen wie Schallschutzwälle oder -Wände scheiden aufgrund von städtebaulichen Belangen auch hier aus.

Kann durch aktive Maßnahmen dem Konflikt in der Umgebung nicht oder nicht ausreichend begegnet werden, ist im Rahmen des Abwägungsprozesses auch der vorhandene bauliche Schallschutz der betroffenen Wohnungen zu prüfen sowie zu prüfen, ob für die Wohnnutzungen zu den Lärmquellen hin, ausreichender passiver Lärmschutz gesichert ist und ob die Wohnnutzungen im rückwärtigen - durch das eigene Gebäude schallabgeschirmten Bereich („Schallschatten“) - aber doch in gewissem Umfang Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster noch zulassen. Bei einem Außenpegel von nachts unter 60 dB(A) hat der Einzelne noch die Wahl, ob er ein Fenster kippt oder anlehnt bzw. sonstige Fensterstellungen nutzt, um sich ein Mindestmaß an Luftaustausch und an Kontakt nach außen zu bewahren. Bei Dauergeräuschpegeln oberhalb der Zumutbarkeitsschwelle ist ein angemessenes Wohnen bei - gelegentlich - geöffnetem Fenster nach der Rechtsprechung nicht mehr möglich (vgl. BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, 4 A 1075. 04, juris, Rn. 337 ff; OVG NRW, Urteil vom 13.03.2008, 7 D 34/07.NE, Rn. 154 ff., juris.). Im Rahmen des zu erstellenden Schallschutzgutachtens wird diese Prüfung vorgenommen.

Ist durch vorhandenen baulichen Schallschutz oder schallabgeschirmte Bereiche also weiterhin kein ausreichender Schutz von in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Räumen, die von einer erstmaligen oder weiteren Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle (oberhalb der Relevanzgrenze) betroffen sind, vorhanden, so besteht seitens der Eigentümer dieser Immissionsorte ein sog. Lärmsanierungsanspruch. In diesem Zuge entsteht gegenüber der plangebenden Gemeinde ein Anspruch auf Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern). Sollte diese Notwendigkeit im weiteren Verfahren gutachterlich für einen oder mehrere untersuchte Immissionsorte festgestellt werden, würde die Kostenübernahmepflicht dafür vor dem Entwurfsbeschluss von der Gemeinde an den Vorhabenträger als Verursacher vertraglich weitergegeben werden.

11.2.4 Zusammenfassung Verkehrslärm

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass durch die Wahrung eines Abstandes zur Lärmquelle die Schwelle zur Gesundheitsgefahr im überwiegenden Teil des Änderungsgebietes voraussichtlich nicht erreicht wird. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zusätzlich getroffene aktive Schallschutzmaßnahmen, wie der Austausch des Asphaltes vor dem Verkehrsknotenpunkt, zusätzlich zu einer Minderung der auftretenden Schallimmissionen auf das Änderungsgebiet und seine Umgebung beitragen können und, ob in bestimmten Bereichen des Änderungsgebietes eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird. Als weitere passive Maßnahme sollen im Änderungsgebiet z.B. Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 festgesetzt werden, in denen entsprechende Maßnahmen zum Schutz von sensiblen Innenwohnbereichen zu ergreifen sind. Durch die Kombination dieser aktiven und passiven Maßnahmen soll dafür Sorge getragen werden, dass im Änderungsgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Das finale Lärmschutzkonzept bleibt insgesamt aber dem zu erstellenden Schallschutzgutachten vorbehalten.

In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die erstmaligen bzw. weitergehenden Überschreitungen der Zumutbarkeitsschwelle in der Umgebung zwar aufgrund der potentiellen Gesundheitsrelevanz der zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen von besonderem Gewicht sind. Gleichwohl muss aber auch berücksichtigt werden, dass die planinduzierte Verkehrslärmsteigerung sowohl absolut gesehen als auch relativ zur Vorbelastung geringfügig ist und unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit der Betroffenen liegt. Ggf. werden Lärmsanierungsansprüche bedingt, die gegenüber der Gemeinde auf Kosten des Vorhabenträgers geltend gemacht werden können.

Insgesamt sprechen die zu erreichenden Planziele trotz der Verkehrslärmsteigerung bei einer zu dem ohnehin bereits sehr hohen bestehenden Belastung weiterhin für die vorliegende Planung, da dem Lärmschutzkonflikt mit entsprechenden Maßnahmen begegnet werden kann.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Änderungsgebiets befinden sich keine Flächen, die als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet sind. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird teilweise eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich. Der Bebauungsplan ermöglicht insgesamt die bauliche Nutzung einer innerörtlichen Potenzialfläche und den Schutz des Freiraums. Die Bodenversiegelung wird auf das für den Nutzungszweck notwendige Maß beschränkt und so dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB nachgekommen.

Die Planung leistet 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. Die Planung entspricht dieser Zielsetzung vollumfänglich, indem es im Siedlungsgefüge ein großes Potenzial für die Nachverdichtung bietet.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Plangebiet steht gemäß der Bodenkarte NRW Parabraunerde und Plaggenesch an.

Parabraunerde ist als fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung, als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit, eingestuft. Plaggenesche weisen eine sehr hohe Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte auf. So gelten sie als Zeugnis menschlicher Siedlungs- und Kulturentwicklung und damit in NRW als sehr schutzwürdig. Insbesondere die Parabraunerde ist regional weit verbreitet.

Eine bauliche Nutzung des Änderungsgebietes ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht sinnvoll. So handelt es sich um eine im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungsflächenreserve des Ortsteils Heidenoldendorf, die zu Nachverdichtungszwecken und zur Erlangung der Planungsziele in Kapitel 5 genutzt werden soll. So soll die Schutzwürdigkeit der anstehenden Böden diesen Planungszielen untergeordnet werden.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

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

12.5 Kampfmittelbelastungen

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat eine Anfrage der Stadt Detmold auf Luftbildauswertung für das Änderungsgebiet mit Schreiben vom 21.07.2022 beantwortet. Es gab in den Luftbildern keine erkennbaren Belastungen und daher auch keine Erforderlichkeit für Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen.

Jedoch sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen. Aus diesem Grund wird vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen: „Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel: 05231/977-535) oder der Polizei (Tel: 05231/6090) zu verständigen.“

13 Umweltbelange

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird. Dabei wird gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen. Der Umweltbericht liegt bis zum Entwurfsbeschluss vor.

Artenschutz

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19-12 wurde eine Artenschutzprüfung¹ durchgeführt. Hier wurde untersucht, ob ggf. Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19-12 „Am Heidenbach, Küsterweg“ der Stadt Detmold unter Berücksichtigung der im Folgenden genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten sowie den in der vertiefenden

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19-12 „Am Heidenbach, Küsterweg“ der Stadt Detmold (Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung) Warstein-Hirschberg Juli 2023

Prüfung genannten Fledermaus- und Vogelarten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst:

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Gebäude mit Quartierseignung für Fledermäuse während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Ende Februar abgebrochen werden. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss vor dem Abbruch von einem Fachgutachter überprüft werden, ob die potenziellen Quartiere tatsächlich genutzt werden. Hierbei ist u. a. die Öffnung der Rollladenkästen erforderlich. Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn keine Fledermäuse nachgewiesen werden.

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausschließen zu können, müssen die bestehenden Nistkästen während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Ende Februar vor der Fällung abgenommen und an Bäumen, die erhalten bleiben können bzw. an Bäumen in der Umgebung des Änderungsgebiets, angebracht werden. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss vor der Inanspruchnahme von einem Fachgutachter überprüft werden, ob die Nistkästen von Fledermäusen als Quartier oder von Vögeln als Brutstandort genutzt werden. Wird bei der Überprüfung festgestellt, dass die Nistkästen nicht als Fledermausquartier oder Brutstandort genutzt werden und sich keine besetzten Vogelnester in den Bäumen befinden, können die Nistkästen außerhalb des genannten Zeitraumes umgehängt und die Bäume anschließend gefällt werden.

Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Fledermäuse:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, müssen die bestehenden Nistkästen, wie oben bereits erwähnt, an zu erhaltenden Bäumen oder an Bäumen in der näheren Umgebung angebracht werden.
Weiterhin müssen die (potenziellen) Quartiere an den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden zeitnah vor dem Abbruch auf eine tatsächliche Nutzung kontrolliert werden. Ergeben sich Hinweise auf eine Nutzung der (potenziellen) Quartiere, so sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Fledermauskästen an Gebäuden in der näheren Umgebung anzubringen.

Vermeidungsmaßnahmen Bluthänfling und Girlitz:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss die Entfernung der Gehölze und der Kletterpflanzen an den Gebäuden außerhalb der Brutzeit des Bluthänflings erfolgen. Dieses ist bereits durch die Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten gewährleistet (vgl. Kap. 6.3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Vermeidungsmaßnahmen Rauchschnalbe:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Pferde­ställe mit den Rauchschnalbenestern außerhalb der Brutzeit der Rauchschnalbe (Mitte April bis Ende September), also im Zeitraum Oktober bis Anfang April abgebrochen werden. Ein Abbruch der Pferde­ställe außerhalb dieses Zeitraumes ist nur möglich, wenn vorher durch einen Fachgutachter festgestellt wurde, dass die Nester aktuell nicht zur Brut genutzt werden.

Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Rauchschnalbe:

- Eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann für die Rauchschnalbe ausgeschlossen werden, wenn in geeigneten Gebäuden (z. B. Viehställen) im näheren Umfeld des Änderungsgebietes vor Brutbeginn (Mitte April) 20 Kunst­nester für die Rauchschnalbe angebracht werden. Hierbei ist eine dauerhafte Einflugmöglichkeit für die Rauchschnalbe sicherzustellen.

Vermeidungsmaßnahmen Mehlschnalbe:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss das Gebäude außerhalb der Brutzeit der Mehlschnalbe (Ende April bis Ende September), also im Zeitraum Anfang Oktober bis Mitte April abgebrochen werden. Ein Abbruch des Wohngebäudes außerhalb dieses Zeitraumes ist nur möglich, wenn vorher durch einen Fachgutachter festgestellt wurde, dass die Nester aktuell nicht zur Brut genutzt werden.

Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Rauchschnalbe:

- Eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann für die Mehlschnalbe ausgeschlossen werden, wenn an geeigneten Gebäuden (z. B. höhere Gebäude mit einem geraden Dachüberstand) im näheren Umfeld des Änderungsgebietes vor Brutbeginn (Ende April) vier Kunst­nester für die Mehlschnalbe angebracht werden.

Im weiteren Verfahren werden geeignete Standorte für die notwendigen CEF-Maßnahmen gesucht. Der Vorhabenträger hat sich in diesem Rahmen in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Detmold dazu verpflichtet die Kosten für Herstellung und Pflege von Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen. In einem weiteren Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Detmold wird der Investor zur Durchführung und Pflege der konkreten Maßnahmen verpflichtet. Sollten die Maßnahmen auf Grundstücken bzw. an Gebäuden von Dritten umgesetzt werden, ist eine Zustimmung der Eigentümer vorzulegen.

14 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	ca. 2,48 ha	~ 100,0 %
Wohnbaufläche	ca. 1,70 ha	~ 68,5 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,62 ha	~ 25,0 %
Öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Parkanlage)	ca. 0,14 ha	~ 5,6 %
Versorgungsflächen (Regenrückhaltebecken, Trafos)	ca. 0,02 ha	~ 0,9 %

Stadt Detmold
Fachbereich 6
Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen
mit
Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld
Tel.: 0521/5573555-0
E-Mail: info@hempel-tacke.de

Detmold, Oktober 2024