

Begründung
zum Bebauungsplan
19-25 „Pferdewiese“

(ehem. 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“, 3. Änderung)

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	5
4	Flächennutzungsplan	5
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	6
6	Situationsbeschreibung	9
7	Belange des Städtebaus	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA4)	10
7.1.2	Urbane Gebiete (MU1 und MU2)	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	12
7.2.1	Grundflächenzahl	12
7.2.2	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	13
7.3	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden	13
7.4	Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse	13
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14
7.6	Stellplätze	14
7.7	Nebenanlagen	15
7.8	Grünordnerische Festsetzungen	16
7.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
7.10	Öffentliche und private Grünflächen	18
7.11	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	18
7.12	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	18
7.13	Gestalterische Aussagen	19
7.15	Denkmalschutz	21
8	Belange des Klimaschutzes / Nachhaltigkeitsstrategie	23
8.1	Klimaschutz	23
8.2	Nachhaltigkeitsstrategie	24
9	Verkehrliche Erschließung	25
9.1	Individualverkehr	25
9.2	Ruhender Verkehr	26
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	26
9.4	Rad- und Fußverkehr	27
10	Ver- und Entsorgung	27
10.1	Trinkwasser/Löschwasser	27
10.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	28
10.3	Elektrizitäts- und Wärmeversorgung	29
10.4	Abfallbeseitigung	29

11	Immissionsschutz	30
11.1	Gewerbelärm	30
11.1.1	Konfliktbeschreibung Gewerbelärm	30
11.1.2	Lärmschutzmaßnahmen Gewerbelärm	31
11.2	Verkehrslärm	31
11.2.1	Konfliktbeschreibung Verkehrslärm	31
11.2.2	Lärmschutzmaßnahmen und Abwägungsgesichtspunkte – Verkehrslärm auf Plangebiet	33
11.2.2	Lärmschutzmaßnahmen und Abwägungsgesichtspunkte – Verkehrslärm auf Umgebung	36
11.2.3	Zusammenfassung Verkehrslärm	37
11.3	Lichtimmissionen	37
12	Altablagerungen und Bodenschutz	38
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	38
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	38
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	38
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	38
12.5	Kampfmittelbelastungen	38
13	Umweltbelange	39
14	Flächenbilanz	41
15	Erschließungskosten	41
16	Bodenordnung	41

Begründung zum Bebauungsplan 19-25 "Pferdewiese"

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

Verfahrensstand: Entwurf

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 wird im Bebauungsplan selbst gem. § 9 (7) BauGB durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht zukünftig aus

- dem Plan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches und den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen und
- dem Festlegungsriss.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Plangebiets-/Verfahrensänderung zum Entwurfsbeschluss:

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wird zum Entwurf die Bielefelder Straße im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes in den Geltungsbereich integriert, um eine in diesem Bereich vollständige Überplanung zu erhalten. Im Bereich Hiddeser Straße erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen, da bis hier bauliche Veränderungen an der Straße beabsichtigt sind.

Zum Entwurfsbeschluss wird das Verfahren von einem Änderungs- zu einem Neuaufstellungsverfahren geändert. Damit werden spätere Rechtsunsicherheiten durch den damit fehlenden Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan vermieden. Konkrete Änderungen bei den Verfahrensschritten und der zu erstellenden Unterlagen sind damit nicht impliziert, da auch das Änderungsverfahren bereits im Regelverfahren erfolgte.

2 Verfahren

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

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

Als Bebauungsplan 19-25 „Pferdewiese“

Entwurfsbeschluss vom 03.09.2025

Veröff. des Entwurfs im Internet und öffentliche Auslegung vom 08.09.2025 bis 10.10.2025

Satzungsbeschluss vom

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wurde als zusätzliches Dokument erstellt, gilt aber als Teil der Begründung.

3 Raumordnung und Landesplanung

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

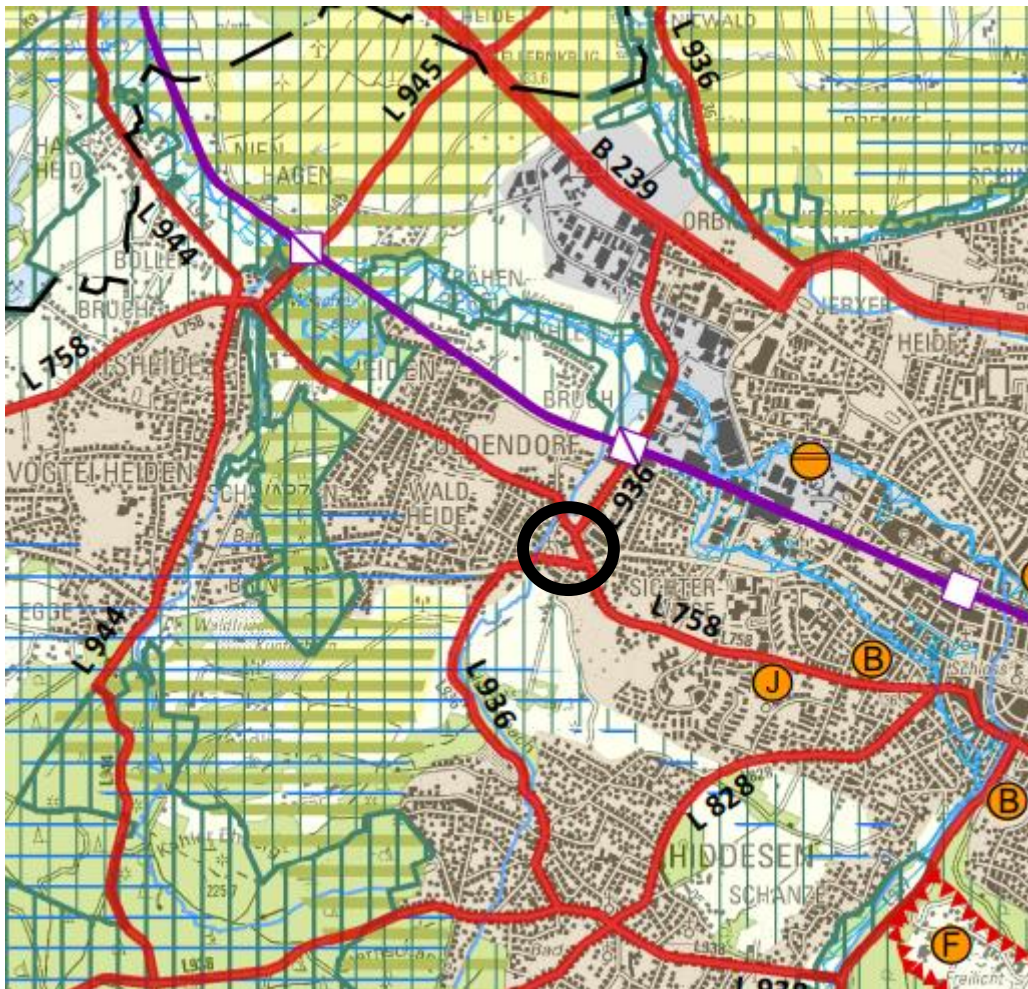


Abb. 1: Regionalplan OWL mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarzer Kreis) Quelle: Bezirksregierung Detmold

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den überwiegenden Teil des 2,84 ha großen Plangebietes 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.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird westlich als gemischte Baufläche und Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt. Die östlich und südlich liegenden Flächen werden analog zum Plangebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Weiterhin wird der Arminspark sowie eine der Spielplatz an der Kleinen Straße als Grünfläche dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden Allgemeine Wohngebiete sowie Urbane Gebiete festgesetzt (Kap. 7.1). Diese Festsetzungen entsprechen dem Entwicklungsgebot, wonach der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Da die Urbanen Gebiete insgesamt zwar durch alle Nutzungen des Gebietscharakters, aber dabei vorrangig durch Wohnnutzungen sowie sozialen und gesundheitlichen Zwecke, geprägt werden sollen und nur einen geringen Flächenanteil des gesamten Plangebiets und damit der Wohnbauflächendarstellung einnehmen, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung stellen dies sicher. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

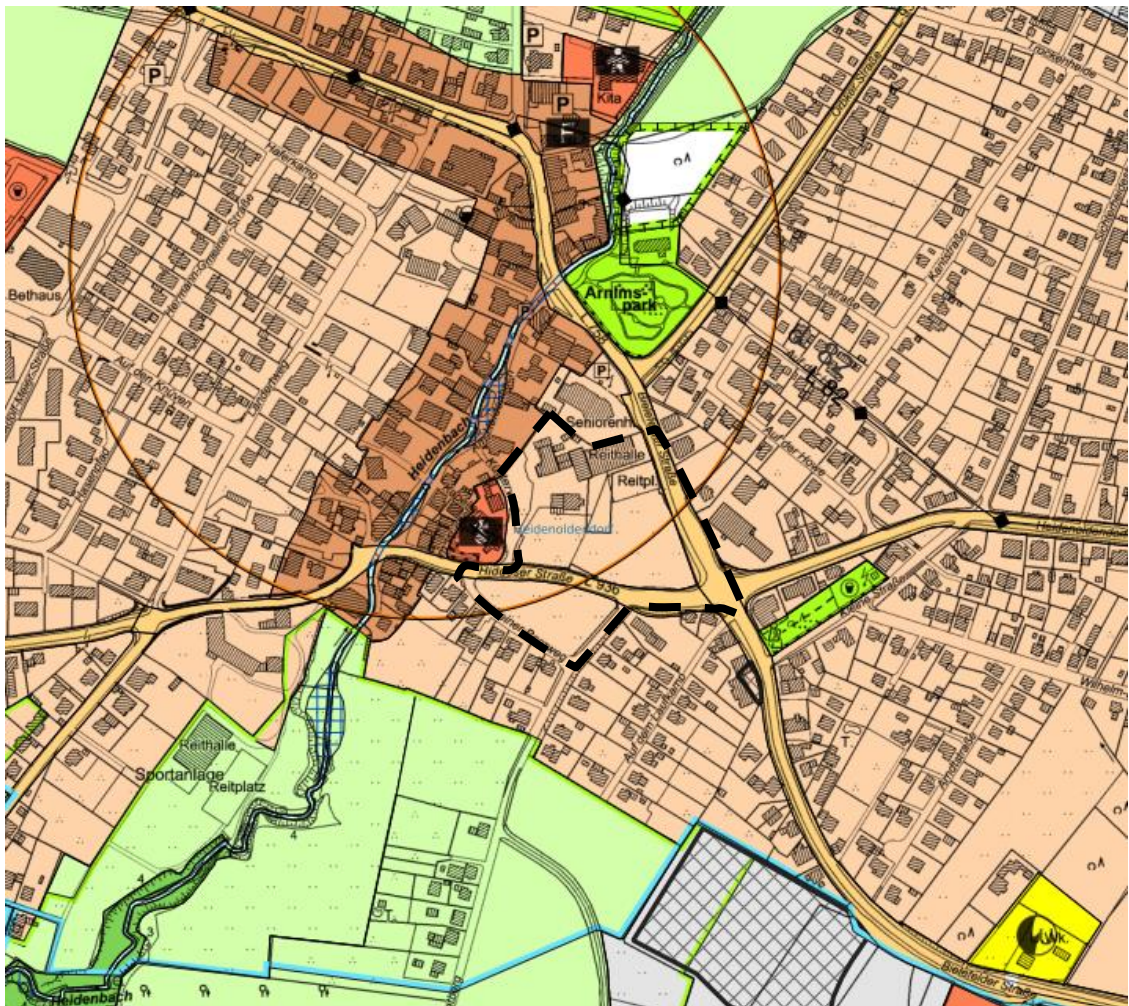


Abb. 2: Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Umrandung)

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Zum jetzigen Zeitpunkt gilt für Großteile des Plangebiets der 1981 in Kraft getretene und seitdem rechtsverbindliche Bebauungsplan 19-12 „Am Heidebach/Küsterweg“. Zusätzlich ist mit dem vorliegenden Plangebiet ein kleiner Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes 19-12 im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen betroffen.

Der Bebauungsplan 19-12 wurde im Bereich des vorliegenden Plangebiet bisher nicht vollständig umgesetzt. Nach derzeitigem Stand sind hier ein Dorfgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Bebauung von Wohngebäuden 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 Hiddeser 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 Abs. 2 BauGB nicht mehr vereinbar.

Um eine bedarfsgerechte Nachverdichtung im 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 Aufstellung des Bebauungsplanes 19-12 als Reitplatz ein Bestandteil der Planungen. Aufgrund des Ratsbeitrittsbeschlusses 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 sowie des öffentlich geförderten Wohnraumes. 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, zu dessen Errichtung sich der Investor bei 30% der geplanten Wohneinheiten per städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat. 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.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll dazu beigetragen werden, diese Nachfragen zu decken. Zudem bietet die zentrale Lage des Areals die Möglichkeit, ein Quartier zu entwickeln, in dem u.a. verschiedene soziale und gesundheitliche Dienstleistungen gebündelt werden können. So können beispielsweise Pflegeeinrichtungen, Beatmungsgruppen, Servicewohnen sowie Facharztpraxen zusätzlich zur Wohnnutzung nördlich der Hiddeser Straße angesiedelt werden. Durch die Einrichtung öffentlicher sowie privater Grünflächen und die mögliche Ansiedlung z.B. von Gastronomiebetrieben und Gewerbeeinheiten können zudem Begegnungsräume für die Anwohner und insgesamt ein lebendiges Quartier entstehen.

Vor diesem Hintergrund zielt das aktuelle Planungskonzept auf eine zeitgemäße, flexible Bebauung der Fläche mit Einzel-, Doppel-, Reihen- sowie Wohn- und Geschäftshäusern ab. Durch die zum vorgesehenen Errichtung auch von Reihenhäusern wird effizient mit der vorhandenen Fläche umgegangen. Weiterhin ist mit Reihenhäusern durch eine energieeffiziente und serielle Bauweise eine im Vergleich zu freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern kostenreduzierte Realisierung möglich. Ein weiterer Vorteil von Reihenhäusern ist ihr abschirmender Effekt gegen Schall. 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 kleinteiligen Wohnbebauung im Westen. Um aber zum anderen alle Wohnformen und -Bedarfe im Plangebiet abzudecken und anbieten zu können sowie zur Schaffung des genannten städtebaulichen Überganges, werden auch für Einzel- und Doppelhäuser Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen. In den Wohn- und Geschäftshäusern sind kleinteilige Wohneinheiten insbesondere für ältere Menschen beabsichtigt. Nachstehende Abbildung 3 zeigt den aktuellen Rahmenplan zum vorliegenden Bebauungsplan.



Abb. 3: Städtebaulicher Rahmenplan zum Bebauungsplan 19-25 „Pferdewiese“

Die benötigten Parkplatzflächen werden überwiegend z.B. in Carportanlagen und in einer unterirdischen 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 und ist laut Machbarkeitsstudie für die geplanten Nutzungen ausreichend in der vorgesehenen Fläche dimensioniert.

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 junge Familien mit mehreren Kindern – und den Erwerb von Wohneigentum für breitere Bevölkerungsgruppen zu fördern. Gleichzeitig werden die Anforderungen an kostensparendes Bauen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB berücksichtigt, da umfassend Wohnraum geschaffen werden soll, von dem ein Teil mit öffentlicher Förderung entstehen soll und teils Reihenhäuser in serieller Bauweise entstehen können. 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 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Überdies bildet das Plangebiet eine der wenigen verbleibenden Lücken im zentralen Bereich von Heidenoldendorf und ist bereits vollständig von Bebauung umgeben. Insofern handelt es sich einerseits um die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Andererseits

rerseits wird die Stadt Detmold mit der Aufstellung des Planes dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung sowie den Anforderungen der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 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. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 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 Plangebiet über ein großes Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt und z.B. entsprechend des Wohnungsmarktgutachtens Wohnraum geschaffen werden kann.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet 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 der Bundeswehr), ein Frisör und eine Zahnarztpraxis zu finden.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Hiddeser Straße und der Straße Kleiner Bergweg erschlossen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich östlich u.a. ein Nahversorger und ein SB-Bäcker. Nördlich des Plangebietes liegt der Nahversorgungsbereich „Heidenoldendorf“. Hier befindet sich ein weiterer Nahversorger sowie u. a. eine Apotheke und kleinere Einzelhandelsbetriebe. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Entfernung die Grundschule Heidenoldendorf sowie nördlich die Hauptschule Heidenoldendorf. Die Grundschule ist eine offene Ganztagschule und bietet für Kinder eine Betreuung in den Randstunden sowie im Nachmittagsbereich an. In fußläufiger Entfernung befinden sich aktuell drei Kindertagesstätten (Abraxas, Margarete-Wehling-Stiftung und AWO). Im Westen des Ortsteils Heidenoldendorf, ca. 1,8 km vom Plangebiet 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 urban vorgeprägten Lage des Plangebietes gesprochen werden.

Das Plangebiet 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. Der Bereich 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 bzw. zur Bielefelder Straße hin (ohne wesentliche Geländesprünge) ab.

7 Belange des Städtebaus

Die Erreichung der unter Punkt 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 Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist – auch bei etwaigen gesetzgeberischen Änderungen – die BauNVO zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA4)

Um die unter Punkt 5 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden u.a. Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA4) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA4) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

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.

Aufgrund 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 (WA1 bis WA4) gemäß § 4 Abs. 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 (MU1 und MU2)

Aufgrund der städtebaulich exponierten Lage im Kreuzungsbereich der Bielefelder Straße und der Hiddeser Straße sowie der überwiegend nutzungsgemischten Vorprägung des Umfelds werden dort zwei Urbane Gebiete (MU1 und MU2) gemäß § 6a BauGB festgesetzt. Vorliegend handelt es sich zwar nicht um eine innerstädtische Fläche, jedoch um eine innerörtliche zentrale Fläche mit teilweise urbaner Vorprägung durch umliegende Nutzungsstrukturen und die verkehrliche Situation, sodass die Festsetzung Urbaner Gebiete zum einen aus diesen Gründen und insbesondere aufgrund der geplanten Nutzungsstrukturen (s.u.) städtebaulich gerechtfertigt ist. Heidenoldendorf ist mit ca. 8.000 Einwohner der Ortsteil mit der größten Einwohnerzahl außerhalb des Stadtkerns Detmold.

Die geplanten Urbanen Gebiete sollen insgesamt einen Schwerpunkt im Bereich Wohnen sowie soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke/Dienstleistungen, ergänzt durch kirchliche und kulturelle Nutzungszwecke aufweisen können. Die Ansiedlung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen soll ebenfalls ermöglicht werden, soll aber dabei eine nur untergeordnete, wenn doch prägende Rolle einnehmen können. 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 und entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung zu entwickeln. Auch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes würde der Lage und Vorprägung nicht gerecht.

Mit den Urbanen Gebieten soll so insgesamt eine stärkere Mischung verschiedener Nutzungen als beispielsweise in einem Allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet planungsrechtlich ermöglicht werden ohne die Wohnnutzung wesentlich zu beeinträchtigen.

Um die o.g. Zielstellung zur Prägung des MU zu erreichen, werden die städtebaulichen Steuerungsinstrumente des §1 Abs. 5 bis Abs. 9 sowie des §6a Abs. 4 BauNVO genutzt. Mit den Festsetzungen wird dem angestrebten Gebietscharakter des § 6a Abs. 1 BauNVO entsprochen.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU1 sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Aufgrund der von ihnen zusätzlich ausgehenden Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie Lärm und um den Charakter einer lebendigen aber städtebaulich attraktiven innerörtlichen Lage zu wahren, sind die im Urbanen Gebiet MU1 gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Vergnügungsstätten i.S.d. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Wettannahmestellen,
3. Tankstellen,
4. Lagerhäuser und Lagerplätze,
5. Gewerbliche Zimmervermietungen,
6. Warenautomaten

nicht zulässig.

Weiterhin wird das Urbane Gebiet MU1 gemäß § 6a Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wie folgt vertikal gegliedert, um eine bedarfsgerechte Wohnraumentstehung sicherzustellen, jedoch die städtebaulich prägenden Straßenbereiche von klassischer Wohnnutzung freizuhalten und dennoch Raum für andere Nutzungen in den Erdgeschossen zu bieten: In den Erdgeschossen ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist in Erdgeschossen eine Wohnnutzung, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dient (i.S.d. § 3 Abs. 4 BauNVO) und nicht der Bielefelder Straße zugewandt ist.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU2 sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe nur als Nachbarschaftsläden mit einer Nutzfläche von max. 400 m²,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um das Nutzungsspektrum zu erweitern und so den zentralen Charakter zu stärken sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Aufgrund der von Ihnen zusätzlich ausgehenden Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie Lärm und um den Charakter einer lebendigen aber städtebaulich attraktiven innerörtlichen Lage zu wahren, sind die im Urbanen Gebiet MU2 gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie:

1. Vergnügungsstätten i.S.d. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Wettannahmestellen,
2. Tankstellen,
3. Lagerhäuser und Lagerplätze,
4. Gewerbliche Zimmervermietungen,
5. Warenautomaten

nicht unzulässig.

Weiterhin wird das Urbane Gebiet MU2 gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BauNVO wie folgt vertikal gegliedert, um insbesondere Wohnraum sowie soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke/Dienstleistungen in den oberen, städtebaulich weniger prägenden Geschossen zu ermöglichen, jedoch im Zusammenspiel mit MU1 eine Durchmischung des Gebietes und damit den Gebietscharakter insgesamt nach den o.g. Zielsetzungen horizontal und vertikal sicherzustellen: In den Erdgeschossen ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe als Nachbarschaftsläden mit einer Nutzfläche von max. 400 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe sind nur in Erdgeschossen zulässig.

In den MU werden Einzelhandelsbetriebe nur als Nachbarschaftsläden mit einer Nutzfläche von max. 400 m² und in Erdgeschossen des MU2 zugelassen, um den zentralen Versorgungsbereich Heidenoldendorf nördlich des Plangebietes nicht negativ zu beeinträchtigen und die größere Anzahl von Zu- und Abfahrten, wie sie bei größeren Einzelhandelsvorhaben gegeben wären, aus verkehrlichen und schallschutztechnischen Gründen zu verhindern. Damit soll über die Beschränkung der Nutzfläche gewährleistet werden, dass Läden mit einem deutlich größeren Einzugsbereich als der Nachbarschaft nicht entstehen können, aber dennoch den Gebietscharakter mitprägen können. Sonstige Gewerbebetriebe werden mit den Festsetzungen nur in Erdgeschossen zugelassen, um die beabsichtigte mitprägende aber nicht vordergründige prägende städtebauliche Wirkung zu erzielen. Schank- und Speisewirtschaften werden ebenfalls nur in Erdgeschossen des MU2 und damit im lebendigeren Kreuzungsbereich weiter abseits der geplanten Allgemeinen Wohngebiete zugelassen. Nur in MU2 sind daher auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.

Lagerhäuser und Lagerplätze werden ausgeschlossen, um die städtebaulich attraktive Lage nicht durch eine flächenintensive und zum Ortsleben nicht aktiv beitragende Nutzung nicht zu ermöglichen. Warenautomaten als Hauptanlagen werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese einer attraktiven Ortsbildgestaltung entgegenstehen und störend wirken können. Zusätzlich werden Wettannahmestellen und gewerbliche Zimmervermietungen ausgeschlossen, um Trading-Down-Effekten im Plangebiet und darüber hinaus vorzubeugen.

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

Für die WA1 bis WA4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der in § 17 BauNVO vorgesehen Orientierungswerte für die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Überschreitung für die dort bezeichneten Anlagen auf 0,6 zulässig.

Für das MU1 und MU2 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem in § 17 BauNVO vorgesehen Orientierungswert für die Obergrenze für Urbane Gebiete. Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im MU1 und MU2 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO genannten Anlagen auf bis zu 0,9 zulässig ist. Hierdurch ist eine effizientere Ausnutzung des Baugrundstücks entsprechend den aktuellen Anforderungen möglich. Diese Möglichkeit zur Überschreitung resultiert im Wesentlichen daraus, dass diese Baugebiete durch die Festsetzung der öff./priv. Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Nahbereich nur eine verringerte Flächengröße aufweisen und dennoch effektiv ausnutzbar sein sollen. Aus diesen Gründen ist die Überschreitungsmöglichkeit als städtebaulich verträglich zu werten.

7.2.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA4) sowie im Urbanen Gebiet MU2 eine offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m festgesetzt. Dabei werden in WA2 und WA3 nur Hausgruppen zugelassen um städtebaulich auf die vorhandenen Lärmbelastungen abschirmend zu reagieren (WA2) und eine städtebauliche Trennung zwischen WA3 und den MU herzustellen. Um in Richtung der bestehenden Wohngebiete einen städtebaulichen Übergang zu schaffen und ein diversifiziertes Angebot an Wohnformen für unterschiedliche Teile der Bevölkerung zu ermöglichen, werden in WA1 und WA4 nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Im Urbanen Gebiet MU1 ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig, um u.a. einen städtebaulichen Lärmschutz entlang der Bielefelder Straße zu ermöglichen. Ein entsprechend langes Baufenster mit überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt. In MU2 sind in offener Bauweise nur Einzelhäuser zulässig, um der exponierten Lage gerecht zu werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Unabhängig davon sind die Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW zu beachten. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bilden gemeinsam mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes z.B. zur Bauweise, Vollgeschossigkeit und der max. zulässigen Anzahl an Wohneinheiten in den WA eine flexible aber städtebaulich verträglich gesteuerte Ausnutzung der Grundstücke und berücksichtigen die vorhandene Lärmsituation. Um bei der Ausnutzung des langen und durchgängigen Baufensters in MU1 entlang der Bielefelder Straße dennoch eine bauliche Gliederung selbst erreichen zu können, wird das Baufenster etwa mittig entlang der Bielefelder Straße eingerückt.

7.3 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Zur besseren Einfügung in die bestehende Umgebungsstruktur sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Vorgaben zur max. Anzahl von Wohneinheiten vorgesehen: In den Gebieten WA1 und WA4 sind je Einzelhaus max. zwei bzw. je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig. In den Gebieten WA2 und WA3 darf je Reihenhaus max. eine Wohneinheit realisiert werden. In den MU erfolgt keine Begrenzung.

7.4 Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse

Zur Steuerung der städtebaulichen Maßstäblichkeit wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung einer maximalen/zwingenden Anzahl an Vollgeschossen sowie durch Obergrenzen für die Höhe baulicher Anlagen differenziert geregelt. Diese Gliederung dient der Sicherstellung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes und ermöglicht eine Anpassung an die vorhandenen Bebauungsstrukturen.

Im WA1 und WA2 wird eine maximale Traufhöhe von 6,0 m sowie eine maximale Firsthöhe von 9,0 m bei Gebäuden mit max. zwei Vollgeschossen ermöglicht. Um den Straßenraum städtebaulich

fassen zu können (WA2) und einen städtebaulichen Übergang vom MU zu WA4 zu schaffen (WA3) werden dort zwingend zwei Vollgeschosse vorgegeben, während in WA1 und WA4 zur Schaffung eines städtebaulichen Überganges zum kleinteiligeren Bestand maximal zwei Vollgeschosse zugelassen werden und von einer zwingenden Anzahl abgesehen wird. Im WA3 und WA4 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 6,5 m bei maximal zwei Vollgeschossen ermöglicht. Diese Höhenordnung trägt zur maßstäblichen Einfügung der Neubebauung in das bestehende Umfeld bei.

Für die Urbanen Gebiete MU1 und MU2 wird eine maximale Traufhöhe von 9,0 m und eine maximale Firsthöhe von 13,0 m festgesetzt. Zudem ist darauf aufbauend eine zwingende Anzahl der Vollgeschosse von drei zu errichten, um der städtebaulich exponierten Lage gerecht zu werden und das Ziel der Nachverdichtung im Siedlungsraum mit einer Ermöglichung von insbesondere ausreichend zusätzlichem Wohnraum effektiv zu erreichen. Im besonders gekennzeichneten Bereich des MU2 darf die Gebäudehöhe (GH; flach- und flachgeneigte Dächer), angelehnt an die sonst geltende Traufhöhe, 9,0 m nicht überschreiten.

Um die Höhe der baulichen Anlagen zu definieren, werden diese in absoluten Höhen und die unteren Höhenbezugspunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) angegeben und im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Flexibilisierung werden im Bebauungsplan bestimmte Überschreitungsmöglichkeiten der Gebäudehöhe GH ermöglicht.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zeichnerisch festgesetzt. Die Begünstigtenkreise sind aus den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Sie dienen insgesamt der fuß- und fahrverkehrlichen sowie technischen (Ver- und Entsorgungsleitungen) Erschließung der Grundstücke.

Gehrechte (G) werden festgesetzt, um die fußläufige Erschließung des MU1 sowie die Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ durch die Anlieger und die Allgemeinheit sicherzustellen.

Geh- und Leitungsrechte (GL) werden festgesetzt, um die fußverkehrliche Erschließung der Grundstücke mit Reihenhausbebauung für die Anlieger sicherstellen zu können. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung des zusätzlichen Leitungsrechtes, damit alle Anlieger das Recht bekommen, ihre Versorgungsleitungen über die jeweils vorliegenden Reihenhausgrundstücke führen zu können. Das GL in WA2 ist zusätzlich mit Gehrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten, um die öffentliche Unterhaltung der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses 1 sicherstellen zu können.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) werden in WA4 festgesetzt, da hier die Flächen eine Gesamterschließungsfunktion der anliegenden Grundstücke und die Erreichbarkeit des Spielplatzes gewährleisten sollen. Fahrrechte sollen in WA4 nicht für die Allgemeinheit gelten. Darüber hinaus wird ein GFL in MU2 festgesetzt, welches die fußläufige und technische Erschließung für die Anlieger und die Allgemein sichern und zusätzlich eine Befahrung durch die Ver- und Entsorgungsträger ermöglichen soll, da hier teilweise öffentliche Infrastruktur vorgesehen ist.

7.6 Stellplätze

Stellplätze sollen ausschließlich in hierfür vorgesehenen oberirdischen und unterirdischen Parkierungsanlagen – insbesondere entlang der Erschließungsstraßen – untergebracht werden. Auf privaten Grundstücken ist die Anlage von Stellplätzen möglichst zu vermeiden. Ziel ist eine Bündelung der Parkflächen in zentralen Anlagen, um eine effizientere Flächennutzung zu ermöglichen und die privaten Grundstücke von Stellplatzflächen weitestgehend zugunsten der Förderung der Wohnruhe

freizuhalten. Dadurch kann eine bessere Ausnutzung des Baugrunds erreicht und eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung begünstigt werden.

So dürfen Stellplätze im MU1 und MU2 nur auf den dafür vorgesehenen Flächen als offene Stellplätze oder in vollständig unterirdischen Tiefgaragen angelegt werden. § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erlaubt Festsetzungen sowohl für „echte“ Kellergeschosse in Gebäuden als auch – wie im vorliegenden Fall für ausschließlich unterirdisch gelegene Bauten oder Bauteile¹. Ziel ist, dass die Tiefgarage bis auf ihre Ein- und Ausfahrt und ggf. technische Lüftungsanlagen oberirdisch nicht in Erscheinung tritt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind notwendige Stellplätze nur als überdachte Gemeinschaftscarports, die gem. der gestalterischen Festsetzungen zudem zur Hiddeser Straße geschlossen auszuführen sind (s. Kap. 7.13), in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Abweichend davon dürfen im Gebiet WA1 (notwendige und sonstige) Stellplätze auch auf privaten Grundstücksflächen in Form von Carports ausnahmsweise realisiert werden – jedoch nur, sofern die gemeinschaftlich genutzten Stellplatzanlagen den tatsächlichen Stellplatzbedarf nicht mehr decken können und die Flächen demnach vollständig durch nachgewiesene Stellplätze (notwendige und sonstige) ausgeschöpft sind. Diese Möglichkeit wird für WA2 nicht eröffnet, da die Carports hier Gartenbereich der Reihenhäuser entstehen würden. Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Im WA3 sind Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen Flächen als überdachte Stellplätze in Form von Carports zulässig. So erfolgt auch in den WA1, WA2 und WA3 eine Bündelung der Stellplätze, um so die privaten Grundstücke effektiver ausnutzen zu können und die Wohnruhe zu steigern.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Stellplätze sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig – jedoch in letzteren ausschließlich innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude. Hier findet anders als in den anderen Gebieten keine Bündelung von Stellplätzen statt, um auch flexibel nutzbare Grundstücke anbieten zu können.

7.7 Nebenanlagen

Zur Sicherung einer qualitätsvollen Freiraum-/Gartengestaltung sowie zur Begrenzung der Versiegelung wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen differenziert in Lage und Ausmaß geregelt. Ziel ist es, gestalterische Anforderungen an Vorgarten- und Außenbereiche zu wahren, die Aufenthaltsqualität im Quartier zu fördern und eine übermäßige Inanspruchnahme unbebauter Grundstücksflächen – insbesondere in straßennahen Lagen – zu vermeiden.

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen grundsätzlich allgemein zulässig. Darüber hinaus gelten in den nicht überbaubaren Bereichen folgende gebietsspezifische Einschränkungen:

- Im Urbanen Gebiet MU1 sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich – d.h. hier auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen – unzulässig. Auch im Bereich zwischen der festgesetzten GFL und der Baugrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen und Müllsammelanlagen (Bereiche zum dauerhaften Abstellen von Müllbehältnissen).
- Im Urbanen Gebiet MU2 sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen nur dann zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 5 m zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

¹ vgl. EZBK BauNVO § 12 Rn. 95

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA4) dürfen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen nur errichtet werden, wenn ein Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche gewahrt bleibt. Im Gebiet WA4 ist darüber hinaus ein Abstand von mindestens 2 m zu privaten Verkehrsflächen sowie zu den festgesetzten GFL einzuhalten. Zudem ist die zulässige Fläche für Nebenanlagen in allen WA-Gebieten auf maximal 15 m² pro Grundstück begrenzt.

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

Naturnahe Gartengestaltung / Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Überdeckung der Tiefgarage

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen wird festgelegt, dass diese – mit Ausnahme baulicher Anlagen, notwendigen Geh- und Fahrflächen sowie technischer Infrastruktur – vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen sind. Flächen über Tiefgargen, die nicht durch bauliche und sonstige Anlagen überbaut sind, sind in diesem Rahmen mit einer durchwurzelbaren Substratschicht in einer Mindestaufbaudicke von 0,8 m inklusive Drainschicht ab Oberkante Garagendecke zu versehen. Damit soll eine wirksame, mikroklimatisch positive und städtebaulich qualitative Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. So wird zudem sichergestellt, dass die Flächen oberhalb der Tiefgarage an dieser Wirkung teilhaben können und trotz der Unterbauung am Naturhaushalt teilnehmen können (Durchwurzelbarkeit, Wasseraufnahme, etc.). Darüber hinaus gilt § 8 Abs. 1 BauO NRW.

Um eine weitere Durchgrünung der privaten Freiflächen zu gewährleisten, sowie das lokale Kleinklima nachhaltig zu verbessern und die Biodiversität zu fördern, ist in den Wohngebieten bei Grundstücksflächen größer als 400 m² ein standortgerechter Laubbaum sowie bei Grundstücksflächen kleiner als 400 m² mindestens drei Laubsträucher zu pflanzen. Im MU1 und MU2 ist je 200 m² nicht überbaubarer Fläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Stellplatzbegrünung

Aus stadtgestalterischen und mikroklimatischen Gründen ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze in MU2 ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum gemäß Empfehlung der GALK-Straßenbaumliste mit uneingeschränkter Eignung in regelmäßigen Abständen zu pflanzen. Der Standort ist dabei so zu wählen, dass die Bäume im Bereich der Stellplätze stehen, um eine Beschattung zu ermöglichen.

Dach- und Fassadenbegrünung

Aus stadtklimatischen Gründen, um Feinstaub zu binden und um Retentionsraum für Niederschlag zu schaffen, sind die Dächer baulicher Anlagen, mit einem Flachdach oder einem flachgeneigten Dach, mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt auch für Carports. Weiterhin sind zur Gliederung sowie aus mikroklimatischen Gründen die Fassaden der Wohn- und Geschäftshäuser im MU1 und MU2 in einem regelmäßigen Abstand (hier mind. alle 15 m) zu begrünen. Folgende Fassaden (violett) gelten als den genannten Straßen zugewandt:



Abb. 4: Darstellung der Fassadenseiten in MU1 und MU2, die als der Hiddeser und Bielefelder Straße zugewandt gelten

Erhalt einzelner Bäume

Aus stadtklimatischen sowie stadtgestalterischen Gründen werden zwei Einzelbäume im Plangebiet durch eine Erhaltungsbindung planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In den textlichen Festsetzungen sind für die Begrünungsmaßnahmen Pflanzqualitäten festgesetzt und eine Vorschlagsliste für diese Pflanzungen aufgenommen.

Die Erstellung der Pflanzungen sowie die 4 Jahre umfassende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzungen hat entsprechend den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien zu erfolgen (DIN 18 916 und DIN 18 919).

Die entsprechend den o. g. Festsetzungen zu erfolgende Bepflanzungen der privaten Grundstücke, die Begrünung der ebenerdigen Stellplätze sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Fassadenbegrünung und die Begrünung der Flächen über Tiefgargen sind nach Abschluss der Fertigstellungspflege auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher, Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind mind. gleichwertig nachzupflanzen / zu ersetzen.

7.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen:

Zur Förderung der Versickerung von Oberflächenwasser sind die Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, privaten Wohnwege und Terrassen mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o.ä. auszuführen. Der Abflussbeiwert der verwendeten Materialien darf dabei den Wert von 0,8 nicht überschreiten. Ein Abflussbeiwert von 0,8 bedeutet, dass 80 % des auf eine befestigte Fläche fallenden Niederschlags als Oberflächenabfluss abgeleitet werden. Die verbleibenden 20 % des Niederschlags können entweder versickern oder verdunsten. Auch wenn das Bodengutachten² eine schwache Wasserdurchlässigkeit des Bodens (geringe kf-Werte) feststellt, kann ein Teil des Niederschlagswassers trotzdem versickern. Der Boden ist nicht wasserundurchlässig. In Bezug auf die Gefahrenabwehr ist die Festsetzung eines Abflussbeiwerts von 0,8 für befestigte Flächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht angemessen. Die Festsetzung berücksichtigt die realen Abflussverhältnisse, indem sie davon ausgeht, dass der Großteil des Niederschlagswassers von befestigten Flächen oberflächlich abgeführt wird und lediglich ein kleiner Anteil (maximal 20 %) versickert oder verdunstet. In der Praxis wird bei der Bemessung der Entwässerungsanlagen ein Abflussbeiwert von maximal 0,8 z.B. bei Pflaster mit dichten Fugen angesetzt.

Flächen:

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (siehe Umweltbericht) ist in den festgesetzten Flächen PF1 flächendeckend eine extensive Mähwiese anzulegen. Für die Anlage ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 6 (UG6) „Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz“ zu verwenden.

Zur Pflege ist folgendes zu beachten:

- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- Verzicht auf chemisch.- synth. Düngung, N-Düngung und Gülle
- Mahd ab 15.06.
- 1-2 Pflegeschnitte pro Jahr
- Verzicht auf Pflegeumbruch und Neuansaat

² Siehe Fn. 9

Externe Ausgleichsflächen:

Der durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Die als Ergebnis der Abwägung für geboten und sachgerecht gehaltene rechnerisch vollständige Kompensation erfolgt durch die Anlage einer extensiven Mähwiese mit einer Fläche von 2.834 m² in der Stadt Horn-Bad Meinberg, Gemarkung Belle, Flur 5, Flurstück 136. Die Herstellung, Pflege und Sicherung des Ausgleichs sind durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt worden.

7.10 Öffentliche und private Grünflächen

Um den Spielflächenbedarf durch die neu entstehenden Wohneinheiten zu decken und die Durchgrünung zu fördern, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ am Küsterweg festgesetzt, um auch eine Nähe zur Kirche Heidenoldendorf sowie zum Ortskern sicherzustellen.

In erreichbarer Nähe des Plangebietes liegt innerhalb eines 300 m Radius zwar 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. Westlich der Bielefelder Straße befindet sich als nächster Spielplatz der KSP „Karl-Wehrhan-Straße“. Dieser liegt jedoch weiter als 300 m zur geplanten Bebauung entfernt.

Darüber hinaus wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Kreuzungsbereich der Bielefelder mit der Hiddeser Straße festgesetzt. Durch diese Grünfläche wird der Kreuzungsbereich städtebaulich aufgeweitet und aufgewertet sowie ein Pufferwirkung zwischen der stark befahrenen und verlärmten Kreuzung und den neuen Gebäuden geschaffen. Darüber hinaus wird so sichergestellt, dass die Sichtbeziehungen vor der Kreuzung zur Kirche Heidenoldendorf als Baudenkmal hergestellt werden kann.

Westlich des MU2 erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Hier soll eine private Parkanlage für die (Wohn-)Nutzungen in MU2 entstehen und planungsrechtlich zur sichergestellten Durchgrünung und Freiraumqualität abgesichert werden.

7.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserflächen

Aus stadtgestalterischen und mikroklimatischen Gründen sowie zum Zweck der Niederschlagswasserrückhaltung und -Verdunstung wird eine Fläche zur Anlage einer Wasserfläche im Bereich der privaten Grünfläche festgesetzt.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Um eine geregelte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen, werden im Plangebiet Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Fläche 1 dient der Sammlung und überwiegend offenen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem WA1 sowie den Gemeinschaftsanlagen und der Planstraße A. In der Fläche 2 soll das namenlose Gewässer Nr. 133 zukünftig profiliert geführt werden (siehe insgesamt auch Kap. 10.2).

Beide Flächen werden zukünftig in den Besitz der Stadt Detmold übergehen und insofern durch die Stadt Detmold unterhalten. Sollte in diesem Rahmen eine Unterhaltungszufahrt über die Fläche 2 zum RRB erforderlich sein, steht dem aus Sicht des Plangebers nichts entgegen, sofern das Gewässer nicht negativ beeinträchtigt wird (z.B. Zufahrt über/hinter Einlaufbauwerk).

7.12 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Zur Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit und Entwicklung des Gewässers Nr. 133 entlang des Kleinen Bergwegs wird im WA1 eine von Bebauung freizuhaltende Fläche in einer Breite von 3 m festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist (Gewässerrandstreifen). Die Fläche

wird dem WA1 und damit den privaten Grundstücken zugeordnet, sodass der Gewässerrandstreifen zumindest gärtnerisch genutzt werden kann.

7.13 Gestalterische Aussagen

Material- und Farbwahl

Die geplante Bebauung soll ein in sich stimmiges Quartier mit hohem gestalterischem Anspruch bilden. Aus diesem Grund ist bei den Hauptgebäuden auf eine einheitliche Material- und Farbgestaltung zu achten. Zulässig sind Vormauersteine, Putz sowie Holzverschalungen. Massive Rundholzstämmen und Blockbohlen sind als sichtbare konstruktive Fassade allgemein unzulässig, da nicht ortsüblich und stadtgestalterisch nicht angemessen.

Die Fassaden sind in hellen weißen, grauen, braunen oder beigen Farbtönen auszuführen (HBW 55% bis 80%) um sich harmonisch ins Umfeld einfügen zu können. Durch den Einsatz heller Materialien und Farben kann die Rückstrahlung von Sonnenlicht erhöht und damit die Aufheizung der Fassadenflächen sowie der angrenzenden Luftschichten reduziert werden. Dies trägt zur Minderung der städtischen Wärmebelastung und zur Verbesserung des Mikroklimas im Quartier bei. Vor dem Hintergrund der Schaffung eines gestalterischen Spielraums werden für untergeordnete Teilflächen (max. 10%) der Fassaden auch andere Materialien zugelassen.

Für die Dacheindeckung im MU1 und MU2 sowie in WA1 und WA2 sind ausschließlich unglasierte Dachziegel/-steine in rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig, damit sich die Dachlandschaften ebenfalls harmonisch einfügen und Blendwirkungen vermieden werden.

Dacheindeckungen von aneinander gebauten baulichen Hauptanlagen und Nebenanlagen sind hinsichtlich ihres Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten, um eine unaufgeregte Dachlandschaft zu erwirken.

Dachform und Dachneigung

Zur Wahrung eines einheitlichen Orts- und Straßenbildes sowie zur harmonischeren Einfügung in den baulichen Bestand sind die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ausschließlich als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° auszuführen. Diese Dachform entspricht dem ortsbildprägenden Charakter der Umgebung und gewährleistet eine städtebaulich angemessene Gestaltung der Neubebauung.

In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig, um die Wohn- und Geschäftshäuser gestalterisch zu integrieren. In einem zeichnerisch festgesetzten Teilbereich des MU1 ist zusätzlich die Ausführung als Pultdach mit gleicher Dachneigung zulässig, da in der dort ermöglichten Bautiefe bei einem durchgängigen Gebäude kein Sattel- oder Walmdach städtebaulich sinnvoll wäre. Im MU2 ist in einer gesondert gekennzeichneten Fläche auch die Errichtung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (0° bis 10°) zulässig, um funktionale Anforderungen zu ermöglichen und gestalterische Vielfalt zu fördern.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4, die nicht direkt an bestehende öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und insbesondere bei vollständiger Umsetzung der Planung insbesondere von der Bielefelder nur indirekt einsehbar sind, sind die Dachflächen aus wasserwirtschaftlichen und stadtklimatischen Gründen ausschließlich als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° auszuführen. Durch die Wahl dieser Dachform können die festgesetzten extensiven Dachbegrünungen als Retentionsdach umgesetzt werden. Zudem wird die ansonsten durch Satteldächer geprägte Umgebung städtebaulich aufgelockert.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind im gesamten Plangebiet ausschließlich mit flachen oder flach geneigten Dächern (0° bis 10° Neigung) auszuführen, um eine visuelle Unterordnung gegenüber der Hauptbebauung sicherzustellen. Sie sind ebenfalls zu begrünen.

Zur Gewährleistung eines gestalterisch einheitlichen Erscheinungsbildes sind Dächer von aneinander gebauten baulichen Hauptanlagen und Nebenanlagen hinsichtlich ihrer Dachneigung einheitlich auszuführen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zur Sicherung eines einheitlichen und gestalterisch geordneten Orts- und Straßenbildes sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Nebengiebel ausschließlich in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 zulässig. Um die Proportionen der Dachflächen und das Erscheinungsbild der Gebäude zu wahren, wird deren zulässige Länge je Traufseite auf maximal 1/3 der Gesamtrauflänge begrenzt. Zur weiteren Sicherung einer klar gegliederten Dachstruktur müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen seitlichen Mindestabstand einhalten, der sich ebenfalls nach der Gebietskategorie richtet. In MU1 und MU2 beträgt der erforderliche Abstand mindestens 2,50 m. In WA1 und WA2 mindestens 1,50 m.

Zusätzlich ist ein Mindestabstand von 0,60 m zum First (höchster Punkt der Dachhaut) einzuhalten. Diese Vorgabe gewährleistet eine harmonische Gliederung der Dachfläche und verhindert eine optische Überfrachtung des Dachraums.

Überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze (auch Gemeinschaftsanlagen) und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem (Grenz-)Anbau profil- und höhengleich auszuführen, um ein harmonisches Orts- und Straßenbild zu erreichen.

Bauliche Anlagen im Vorgarten

Um eine qualitative Gestaltung der Vorgartenbereiche, d.h. hier zwischen den Begrenzungen der öffentlichen/privaten Verkehrsflächen und den Baugrenzen, zu gewährleisten sind in MU1 und MU2 sowie in WA1 und WA4 die gewerbliche Nutzung der Vorgartenfläche sowie die Lagerung von Gegenständen jeglicher Art unzulässig. In WA2 und WA3 erfolgt diese Festsetzung nicht, um bei einer Reihen(mittel)hausbebauung eine optimierte Handhabung der privaten Müllentsorgung zu gewährleisten, indem z.B. kein Verbringen von Mülltonnen durch die Gebäude erforderlich wird.

Zulässige Fahrradstellplätze und Müllsammelanlagen sind mindestens seitlich einzuhausen oder einzugrünen, um die städtebauliche Wirkung der Müllbehälter zu mindern.

Einfriedung

Um die straßennahen Bereiche städtebaulich offen zu gestalten und insbesondere in den MU eine offene Quartiersgestaltung zu erreichen, dürfen Einfriedungen entlang aller öffentlicher Verkehrsflächen und in MU1 und MU2 insgesamt eine Höhe von maximal 1,00 m nicht überschreiten und sind nur als lebende Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. In WA3 ist zu den Verkehrsflächen eine Höhe von max. 2,00 m und eine Kombination mit innenliegenden (innerhalb der Hecken angeordneten) transparenten Einfriedungen, z. B. Maschendrahtzaun, zulässig, um eine Abschirmung zum MU und den Verkehrsflächen zu ermöglichen und dennoch die Hecken als gestalterisches Element von den Verkehrsflächen im Fokus zu haben.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen in WA1 bis WA4 sind in transparenter Ausführung oder in Form von Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Eine Kombination von Hecken und transparenten Einfriedungen ist zulässig. Diese Regelungen gewährleisten einerseits eine klare Abgrenzung privater Grundstücke, tragen andererseits aber auch dem angestrebten offenen und durchgrünten Charakter des Quartiers Rechnung.

Werbeanlagen

Um das städtebauliche Erscheinungsbild im Kontext der überwiegenden Wohnnutzung zu wahren, erfolgen ergänzende Regelungen zu Werbeanlagen. Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen

grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung und bis zur Höhe der Brüstung des ersten Obergeschosses flach auf der Hauswand zulässig. Auch im durch Wohnen besonders geprägten MU sollen dadurch störende Wirkungen verhindert werden und die Attraktivität der öffentlichen Grünfläche nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung, da diese das Wohnen beeinträchtigen können. Auch selbstleuchtende sowie angestrahlte Werbeanlagen sind im Plangebiet unzulässig.

Bezüglich der Größe der Werbeanlagen wird zwischen den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA4) (maximal 0,3 m²) und den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) (maximal 2,5 m²) differenziert.

Fremdwerbeanlagen sind nur in MU2 flach auf der Hauswand des Hauptgebäudes zulässig und dürfen maximal einen Flächenanteil von 5% der zugehörigen Fassadefläche einnehmen. Damit wird dieser Nutzung planerisch ausreichend Raum im weniger von Wohnen geprägten MU2 zur Verfügung gestellt und dennoch begrenzt, um negative Auswirkungen auf Wohnnutzung und Stadtbild gering zu halten.

Weiterhin sind in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 jeweils ein Sammelhinweisschild als Wegweiser für die jeweiligen Nutzungen der jeweiligen Gebiete in einem Abstand vom min. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einer max. Größe von 2,5 m² zulässig, wobei die Einzelhinweise 0,25 m² nicht überschreiten dürfen.

Auf Dächern und freistehend sind Werbeanlagen ansonsten unzulässig, um – wie bereits oben erwähnt – dadurch zusätzliche störende Wirkungen zu verhindern.

Gemeinschaftscarports

Zur Erlangung einer abschirmenden Wirkung zur Hiddeser Straße sind die den Straßenraum zugewandten Seiten der Gemeinschaftscarports in voller Höhe geschlossen auszuführen. Um eine harmonische Einfügung in das Ortsbild zu erreichen, sind die geschlossenen Fassadenbereiche zusätzlich durch geeignete Begrünung zu gestalten.

Als der Hiddeser Straße zugewandt gelten die unten in violett gekennzeichneten Bereiche.

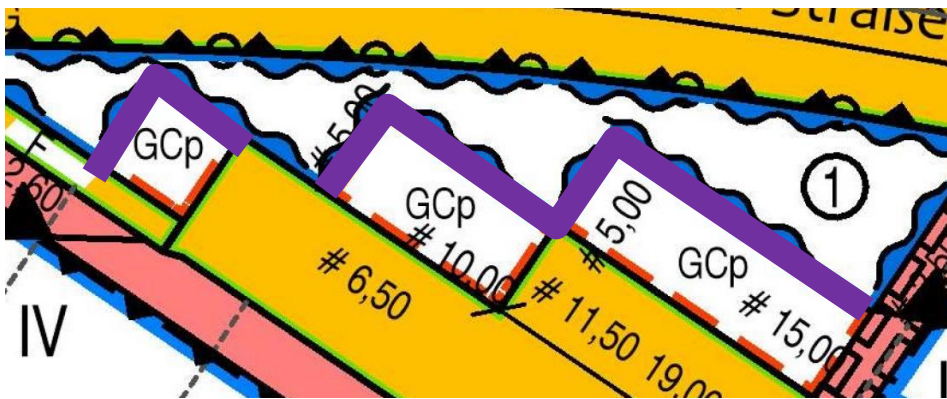


Abb. 5: Darstellung der GCp-Seiten, die als der Hiddeser Straße zugewandt gelten

7.15 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Boden- und Baudenkmäler. In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich die evangelische Kirche sowie das Gebäude am Heidebach 5 sowie weitere unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Um die Sichtbarkeit des Kirchengebäudes von der Kreuzung Bielefelder Straße / Hiddeser Straße aufrecht zu erhalten, wird dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten. Die genaue Verortung der einzelnen Baudenkmäler im Umkreis des Plangebietes sind der folgenden Karte zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Wohnhaus Küsterweg 2 im Bebauungsplan 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“ nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet ist. Dies entspricht nicht (mehr) dem aktuellen Stand.



Abb. 6: Übersichtskarte der eingetragenen Baudenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Umrandung)
Quelle: Stadt Detmold

Das Plankonzept berücksichtigt insbesondere die Herstellung/Erhaltung von Blickbeziehungen zwischen Kreuzung Bielefelder Straße / Hiddeser Straße. Die gestalterischen Festsetzungen sind mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt worden.

Lediglich von Teilen des WA1 und des WA2 besteht zurzeit eine Sichtbeziehung zwischen der geplanten Neubebauung und dem Baudenkmal an der Hiddeser Straße (evangelische Kirche). Insbesondere von der das Ortsbild prägenden Kreuzung tritt die Kirche aktuell überhaupt nicht in Erscheinung. Grund dafür ist ein Nadelholzwäldchen, welches sich aktuell vor dem Kirchengebäude befindet (siehe Foto). Das Plankonzept sieht die Entfernung des Nadelholzwäldchens und den Ersatz u.a. durch eine extensive Mähwiese vor, so dass die Kirche nun auch vom Straßenraum und insbesondere von der Kreuzung aus in Erscheinung treten kann. Auf eine Straßenrandbebauung im Plangebiet wurde zudem u.a. verzichtet, damit der Blick zukünftig von der Kreuzung Bielefelder Straße/ Heidenoldendorfer Straße auf das Baudenkmal gelenkt werden kann. Insgesamt wird mit der Planung eine positivere Wirkung auf das Denkmal im Vergleich zum Bestand hergestellt.



Abb. 7: Foto von Kreuzung Bielefelder Straße/Hiddeser Straße in Richtung Plangebiet
Quelle: Eigene Aufnahme am 18.07.2025

8 Belange des Klimaschutzes / Nachhaltigkeitsstrategie

8.1 Klimaschutz

Für das Plangebiet stellt die Klimaaanalyse 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, das Plangebiet als bedeutendes Frisch- und Kaltluftliefergebiet freizuhalten.

Nach der aktuellen Klimaaanalysekarte des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) werden die Flächen des Plangebietes bereits überwiegend dem Klimatop „Vorstadtklima“ zugerechnet. Lediglich der südliche Teil des Plangebietes 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 Abs. 5 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 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 (südlich der Hiddeser Straße) 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 in Teilbereichen, der Festsetzung von großzügigen öffentlichen und privaten Grünflächen (hier mit Stillgewässer) sowie der sonstigen Durchgrünung des Plangebietes werden klimatische Minderungsmaßnahmen getroffen. Zusätzlich soll das namenlose Gewässer Nr. 133 als kühlendes Element in die Planungen integriert werden. Eine vergleichbare Wirkung kann von der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses 1 nördlich des WA2 ausgehen, in der das Niederschlagswasser überwiegend offen abgeleitet wird. Zudem werden 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.

Mit der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Abs. 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW) hat der Gesetzgeber Näheres geregelt. Die SAN-VO NRW trat am 19.06.2024 in Kraft

und trifft beispielsweise Regelungen zur Mindestgröße von Photovoltaikanlagen und einer Solaranlagen-Pflicht bei Bestandsgebäuden, die ab dem 1. Januar 2026 eine vollständige Erneuerung der Dachhaut erfahren. 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 und mit Beschluss vom 22.02.2024 fortgeschrieben. 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,
- Soziale Gerechtigkeit und lebenslanges Lernen,
- Gute Arbeit und Nachhaltiges Wirtschaften,
- Klimaschutz und Energie.

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 sind 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 Einzel-, Doppel- und Reihen- sowie Wohn- und Geschäftshäusern, einer Tiefgarage und öffentlichen Grünflächen schaffen. Dabei ist eine Durchgrünung sichergestellt; die Ortsbildprägenden Ahorne werden zum Erhalt festgesetzt. Dachbegrünungen bei Flachdächern sowie Fassadenbegrünungen entlang der Hauptverkehrsstraßen sind verpflichtend umzusetzen.

Ressourcenschutz und Klimafolgenanpassung

Durch die Begrünung von Dächern sowie öffentlichen Grünflächen und die Errichtung u.a. von Reihenhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern soll 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 Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie durch die Integration sozialer und gesundheitlicher Dienstleistungen Wohnraum für Menschen aller Altersgruppen bieten.

Gute Arbeit und Nachhaltiges Wirtschaften

Nicht nur für die zukünftigen Bewohner, sondern auch für potentielle Dienstleister und Gewerbetreibende soll ein attraktives Umfeld geschaffen werden.

Klimaschutz und Energie

Hier wird auf die Ausführungen in Kap. 8.1. und 10.3 verwiesen.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Individualverkehr

Der motorisierte Individualverkehr wird über die Hiddeser Straße sowie die Straße Am Vietberg in das Plangebiet geleitet. Von der Hiddeser Straße wird dabei nur der nördliche Teil des Plangebietes 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 Plangebiet ermöglicht und der südliche Plangebietsteil zudem 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 Plangebiet gestört wird.

Die im Plangebiet bereits vorhandenen Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Um die innere Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten, werden ebenfalls öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Weiterhin werden, um eine geregelte Erschließung und den Zweck der privaten Verkehrsflächen zu gewährleisten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. In MU2 werden Bereiche festgesetzt, in denen die Einfahrt zulässig ist. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Zufahrten der Stellplatzanlagen St und der Tiefgarage. Zusätzlich werden in MU1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um festzulegen, dass Einfahrten in die MU nur in den Einfahrtsbereichen möglich sein sollen. Aus Sicht des Plangebers sind grundsätzlich nur Ein- und Ausfahrten, die der regelmäßigen fahrverkehrlichen Erschließung und Nutzung der Gebäude dienen, gemeint, sodass Feuerwehrezufahrten zulässig wären.

Aufgrund der mit der Planung verbundenen intensivierten Nutzung, insbesondere nördlich der Hiddeser Straße, wird es notwendig, die aus Richtung Westen kommenden Linksabbieger ins Plangebiet vom Verkehrsfluss in Richtung Bielefelder Straße zu separieren und eine Linksabbiegespur zu errichten. Eine entsprechende verkehrliche Planung ist im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden. Dabei wurden 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 direkt nördlich der Hiddeser Straße erworben.

Im Bebauungsplan ist die vorgesehene Querschnittsneuverteilung und -verbreiterung der Hiddeser Straße nachrichtlich in der Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Um die Auswirkungen der Planung auf den aktuellen und zukünftigen Verkehr prognostizieren zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt und ein Verkehrsgutachten³ erstellt. Zu diesem Zweck wurde ermittelt, welche Verkehrsströme an den Verkehrsknotenpunkten Hiddeser

³ Verkehrsuntersuchung zur Gebietsentwicklung an der Hiddeser Straße in Detmold Heidenoldendorf (Juli 2025), nts Ingenieurgesellschaft, Hansestraße 63, 48165 Münster

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 (Analyse 2023). Im Bereich Hiddeser Straße/Am Vietberg wurden 200 Kfz/24h ermittelt. Bereits im Bestand handelt es sich beim Knotenpunkt Bielefelder Straße / Hiddeser Straße um einen sehr stark belasteten Verkehrsbereich. Die Leistungsfähigkeit dieses Knotens ist sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitze bereits im Prognose-Null-Fall 2035, welcher u.a. die allgemeine Verkehrsentwicklung und die umliegenden städtebaulichen Entwicklungen im Prognosezeitraum berücksichtigt, mit der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes (QSV) F nach HBS 2015 zu bewerten ist.

Hinsichtlich der neuinduzierten Verkehre wird auf Basis einer Verkehrserzeugung derzeit von zusätzlichen Ziel- und Quellverkehren von 1.758 Kfz/24h ausgegangen, die zusätzlich vom Verkehrsnetz aufgenommen werden müssen.

Die Berechnungen im Gutachten haben ergeben, dass die Qualitätsstufen an allen Knotenpunkten erhalten bleiben, die mittleren Wartezeiten erhöhen sich nur geringfügig. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit bleiben die Qualitätsstufen an den untersuchten Knotenpunkten erhalten, lediglich die Wartezeiten erhöhen sich. Durch eine Grünzeitenumverteilung kann im bestehenden Signalzeitenprogramm für die Morgenspitze die QSV D und für die Abendspitze maximal die QSV E erreicht werden. Durch die verkehrsabhängige Steuerung werden in der Realität günstigere Verkehrsqualitäten erwartet. Dennoch sollte der Knotenpunkt zukünftig überprüft werden und gegebenenfalls der Einbau von weiteren Steuerungselementen im Zulauf auf der Bielefelder Straße, der Einsatz von Kameras und Schleifen oder die Umverteilung der Umlaufzeiten geprüft werden. Zusammenfassend ist der Neuverkehr somit in einem zumutbaren Umfang für die umgebenden Verkehrsstrukturen unter Voraussetzung der Anpassung der Grünzeiten am signalisierten Knotenpunkt 1 (Hiddeser Straße / Bielefelder Straße). Da diese Veränderungen der QSV insgesamt eine Verbesserung zum Prognose-Null Fall 2035 darstellt, wird dies auch bauleitplanerisch als abwägungsgerecht angesehen.

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 Linksabbiegerspur von der Hiddeser Straße in das nördliche Plangebiet wird positiv gesehen, da so der Verkehrsfluss durch linksabbiegende Fahrzeuge nicht behindert wird.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

9.2 Ruhender Verkehr

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

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet 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 ange-

bunden. 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 Plangebiet sowie der Haltepunkt Richtung Pivitsheide gegenüber dem Plangebietes an der Bielefelder Straße.

9.4 Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet 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 Plangebiet 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 gut 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). Im Zuge der Planungen soll die Straße Am Vietberg einen eigenen Gehweg entlang der WA1 und WA2 erhalten. Entlang der Bielefelder Straße besteht eine Anbindung an das lokale Radverkehrsnetz.

Auch innerhalb des Plangebietes 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 Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Eine Wasserversorgung des Plangebietes 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 sollen in den Gebieten in Absprache mit der Feuerwehr mit vorgesehen werden.

10.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Entsprechend § 7 Abs. 5, der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung 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 Plangebietes in folgender Weise erfolgen:

MU1, MU2 und WA3, WA4: Auf Grundlage von § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. der Entwässerungssatzung der Stadt Detmold vom 12.07.2017 wird das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser schadlos in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Hier erfolgt eine erste Rückhaltung über Füllkörperrigolen im Bereich der Planstraße B. Anschließend erfolgt eine Einleitung in das östlich des Küsterweges festgesetzte Regenrückhaltebecken. Das geplante Regenrückhaltebecken am Küsterweg führt das Niederschlagswasser, welches in den nördlich der Hiddeser Straße gelegenen Teilbereichen anfällt, auf den natürlichen Abfluss (10 l/(s*ha)) für ein 5-jährliches Regenereignis gedrosselt in die Regenwasserkanalisation der Straßen Küsterweg und Am Heidenbach. Aus der Kanalisation wird das Wasser anschließend in das Gewässer Nr. 25 (Heidenbach) übergeben.

Das in WA1 von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den natürlichen Abfluss (10 l/(s*ha)) für ein 5-jährliches Regenereignis gedrosselt direkt ins Gewässer Nr. 133 einzuleiten. Hierbei handelt es sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde nach § 8 WHG notwendig.

WA2: Das von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in die Fläche zur Regelung des Wasserabflusses 1 eingeleitet werden. Anschließend erfolgt eine Einleitung in das südlich der Hiddeser Straße festgesetzte Regenrückhaltebecken. Das südlich der Hiddeser Straße geplante Regenrückhaltebecken führt das Niederschlagswasser des südlichen Wohngebietes auf den natürlichen Abfluss (10 l/(s*ha)) für ein 5-jährliches Regenereignis gedrosselt in das namenlose Gewässer Nr. 133. 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.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-M 102-4 erstellt⁴. Gemäß den Empfehlungen der DWA-M 102-4 soll die Differenz einzelner Wasserhaushaltsanteile (Direktabfluss, Verdunstung, Versickerung) zwischen dem unbebauten und dem bebauten Zustand 0,10 (bzw. 10 Prozentpunkte) nicht überschreiten, um negative

⁴ Wasserhaushaltsbilanz gem. DWA-M 102-4 – Bebauungsplan 19-25 „Pferdewiese“ – Erläuterungsbericht (Juli 2025), Gündüz + Kaiser Ingenieure GbR, Herforder Straße 285, 33609 Bielefeld

Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt zu vermeiden. In den Allgemeinen Wohngebieten kann diesen Empfehlungen entsprochen werden. In den Urbanen Gebieten ist dies für den Direktabfluss und die Verdunstung nicht der Fall, da aus städtebaulichen Gründen in diesem Bereich überwiegend geneigte Dächer vorgesehen sind und damit eine Dachbegrünung nicht zum Zuge kommt. Solche Maßnahmen hätten gemäß Gutachten die Verdunstung erhöht, den Direktabfluss reduziert und damit zu einer ausgeglicheneren Wasserbilanz beigetragen. In der Abwägung wird dieser Belang für die MU zurückgestellt.

Trotz der Überschreitungen einzelner Richtwerte ist die Planung der Urbanen Gebiete unter Berücksichtigung der örtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen vertretbar. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, insbesondere die Einleitung in Rigolenanlagen, tragen dazu bei, den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu mildern. Der Gebietsentwicklung liegt eine Planung nach den a. a. R. d. T. zugrunde, in der die wasserwirtschaftlichen Belange vollständig berücksichtigt sind.

Der Investor wurde mit einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, für die Bereiche des MU1 und MU2 im Baugenehmigungsverfahren eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz vorzulegen. Dies ist zum Beispiel durch die Errichtung von zusätzlichen Baumrigolen in der privaten Grünfläche möglich. Auch auf der öffentlichen Grünfläche könnte später durch die Stadt Detmold durch ähnliche Maßnahmen nachgesteuert werden.

10.3 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung

Elektrizität

Das Plangebiet ist teilweise erschlossen und kann an das bestehende Netz angebunden werden. Um das gesamte Plangebiet mit Elektrizität zu versorgen, sollen zusätzlich vier Ortsnetzstationen (Trafos) aufgestellt werden. Im Bebauungsplan sind für die mit den Stadtwerken Detmold abgestimmten Standorte Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Selbst in dem Fall, dass eine dezentrale Wärmeversorgung z.B. durch Wärmepumpen in den einzelnen Gebäuden realisiert wird (s.u.), ist nach Auskunft der Stadtwerke Detmold eine ausreichende Stromversorgung sichergestellt.

Wärme

Eine Neuerschließung des Plangebietes mit Erdgas ist von Seiten der Stadtwerke Detmold nicht mehr vorgesehen. Eine Versorgung des Gebietes mit Wärme aus dem Fernwärmenetz der Stadtwerke Detmold ist aus wirtschaftlichen Gründen seitens der Stadtwerke Detmold nicht möglich. Bei den Vorhaben ist demnach eine dezentrale Wärmeversorgung (z.B. über PV und/oder Wärmepumpen etc.) zu wählen.

10.4 Abfallbeseitigung

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

Im Plangebiet 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 Planung stattdessen die Einrichtung von zwei zentralen Mülltonnensammelplätzen vor.

Einer im südlichen Plangebiet in der Nähe zur Straße Am Vietberg (Planstraße A) und einen weiteren zentral im nördlichen Plangebiet, in der Nähe der Wendeanlage (Planstraße B). Diese Wendeanlage ist gemäß RAST06 mit einem Wenderadius von 6 m bemessen und ermöglicht so das Wenden der Müllfahrzeuge. In direkter Nähe dazu soll der o.g. 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. 13 Abfallbehälter und für den nördlichen Bereich ca. 17 Abfallbehälter. Dabei bemisst sich die Größe der Sammelplätze anhand der Menge der Mülltonnen sowie deren Platzbedarf plus Puffer. 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 (13 Tonnen x 0,6 m + 1,20 m Puffer) und der nördliche Sammelplatz mit einer Länge von 13,2 m (17 Tonnen x 0,6 m + 3 m Puffer) bemessen. Die öffentliche Müllentsorgung aus MU1 und MU2 kann direkt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden.

11 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich wie unter Punkt 6 beschrieben, im Ortsteil Heidenoldendorf der Stadt Detmold. An das Plangebiet grenzt östlich die Bielefelder Straße an. Die Hiddeser Straße durchquert das Plangebiet von Westen nach Osten und im Süden grenzt die Straße Kleiner Bergweg sowie die Straße Am Vietberg an das Plangebiet. 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 Plangebiet 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 Bäckerei von denen zusätzliche Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Weiterhin werden durch die angestrebten Nutzungen im Plangebiet in der Umgebung des Plangebiets sowie im Plangebiet selbst schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbeanlagen sowie durch den planbedingten Mehrverkehr von 1.758 Kfz/24h (siehe Kap. 9.1) verursacht. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden eine schalltechnische Untersuchung⁵ durchgeführt. Dabei wurde der Gewerbelärm (Bestand) auf das Plangebiet, der Verkehrslärm auf das Plangebiet, der Gewerbelärm (neu) im Plangebiet sowie der planbedingte Mehrverkehr auf die Umgebung schalltechnisch betrachtet.

Zunächst wird in Folge dargelegt, welche Lärmschutzkonflikte sich aufgrund der Planung im vorliegenden Plangebiet und in der Umgebung auf Grundlage des Gutachtens 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.

11.1 Gewerbelärm

11.1.1 Konfliktbeschreibung Gewerbelärm

Auswirkungen des vorhandenen Gewerbelärms auf das Plangebiet

Es wurde die Geräuschsituation im Plangebiet durch die bestehenden Gewerbenutzungen außerhalb des Plangebietes (u. a. Nahversorger, Dachdeckerbetrieb) untersucht. Die Gewerbelärmuntersuchung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete innerhalb des Plangebietes 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.

⁵ Schalltechnische Untersuchung zur Gebietsentwicklung an der Hiddeser Straße in Detmold Heidenoldendorf (Juli 2025), nts Ingenieurgesellschaft, Hansestraße 63, 48165 Münster

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

Es wurde die Geräuschsituation durch die geplanten Gewerbenutzungen im Plangebiet auf die geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet selber und auf bestehende Nutzungen außerhalb untersucht. Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass bei einer Beurteilung nach der TA Lärm im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sowie bei den bestehenden Wohnnutzung östlich des Plangebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete unterschritten werden und somit im Sinne der TA Lärm hier von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auszugehen ist. Dagegen sind in den Urbanen Gebieten ausschließlich im Nachtzeitraum im Bereich der zur geplanten Tiefgarage weisenden Fassaden unzulässige Geräuschimmissionen zu erwarten und somit Einschränkungen durch mögliche gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen, sodass entsprechende Konflikte im Baugenehmigungsverfahren zu lösen sind. Mögliche Maßnahmen siehe 11.1.2.

11.1.2 Lärmschutzmaßnahmen Gewerbelärm

Die aufgrund umliegender Nutzungen auf das Plangebiet 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 Plangebietes (MU1/MU2) Konflikte zu erwarten, indem gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes auf dortige Wohnnutzungen einwirken (s.o.). 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 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 organisatorische Maßnahmen wie die Einschränkung der Nutzungszeiten auf die Tageszeit (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) der Parkplätze in MU2 sowie die Einschränkung der Lieferverkehre ebenfalls auf die Tageszeit zur Konfliktlösung ergriffen werden. Öffnungszeiten von Dienstleistern oder gewerblichen Einheiten wären entsprechend zu wählen.

Auch die rechtzeitige Berücksichtigung in der Planungsphase etwa durch Gestaltung der Grundrisse kann die Lärmproblematik frühzeitig berücksichtigen. Optimal ist daher eine Anordnung sämtlicher nachts zu schützender Räume zur lärmabgewandten Fassade. Voraussetzung zum Gelingen der Grundrissgestaltung ist, dass lärmabgewandte Seiten hinreichend Fassadenfläche bieten sowie deren Ausrichtung stimmt.

Im schalltechnischen Gutachten sind weitere Maßnahmen zur Konfliktlösung beispielhaft dargestellt. 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 Plangebiet

Hinsichtlich der auf das Plangebiet 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 überschritten werden. In Hinblick auf die geplanten Urbanen Gebiete (MU) werden

zudem die heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) nahezu im gesamten Bereich der MU-Gebiete überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von tags 59 dB(A), bei dessen Einhaltung für WA-Gebiete im Allgemeinen auch von gesunden Wohn- bzw. Aufenthaltsverhältnissen ausgegangen werden kann, wird in den geplanten WA-Gebieten nördlich der Hiddeser Straße nur in einem kleinen Bereich des WA3 überschritten, sonst in WA3 und WA4 unterschritten. In WA1 und WA2 wird der Immissionsgrenzwert tags nahezu im gesamten Bereich überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nördlich der Hiddeser Straße in den westlichen Baufeldern zum Teil überschritten. Südlich der Hiddeser Straße treten in großen Bereichen der Baufelder Überschreitungen auf. In Hinblick auf die geplanten Urbanen Gebiete werden die vergleichsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte tags von 64 dB(A) und nachts von 54 dB(A) nur in einem östlichen Teilbereich der Baufelder überschritten.

Im Nachtzeitraum liegen im gesamten Plangebiet 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 in den Baufeldern nicht erreicht.

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 Plangebiet in direkter Straßennähe und insbesondere im Kreuzungsbereich überschritten.

Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs auf die Umgebung

Durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet sind planbedingte Mehrverkehre auf den Straßen im öffentlichen Verkehrsraum außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Im Rahmen der Abwägung der Belange in der städtebaulichen Planung sind die schalltechnischen Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs auch auf die Umgebung zu ermitteln und zu beurteilen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass an den betrachteten Immissionsorten die den Gebietsnutzungen entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 bereits im Prognose-Null-Fall (ohne die planbedingten Mehrverkehre) tags und nachts von den Beurteilungspegeln für die Verkehrsräusche an fast allen straßenzugewandten Gebäudefasaden (mit Ausnahme Am Vietberg 5) überschritten werden. 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, werden tags und nachts mit wenigen Ausnahmen (Am Vietberg 3 und 5) ebenfalls überschritten.

Planinduziert (Prognose-Plan-Fall) kommt es zu Steigerungen der Lärmbelastung an allen untersuchten Immissionsorten. Die Pegelerhöhungen liegen hier bei Werten bis 0,92 dB tags und 0,74 dB nachts und damit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Gehöres. Diese beginnt bei Pegelunterschieden von 1 bis 2 dB(A)⁶. Der Untersuchungsbereich wurde im Gutachten aus immissionstechnischer und verkehrsplanerischer Sicht auf Grundlage der geltenden Rechtsprechung eingegrenzt. Die Zuweisung der Schutzniveaus erfolgte auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie ansonsten auf Basis faktischer Baugebietseinteilungen gem. § 34 Abs. 2 BauGB durch die technische Bauaufsicht.

Da im vorliegenden Fall eine Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bzw. eine Erhöhung der Beurteilungspegel oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung im Untersuchungsbereich zu erwarten ist, ist eine isolierte Betrachtung des Verkehrslärms in der Regel nicht

⁶ vgl. Kuschnerus (2021): Der sachgerechte Bebauungsplan, vhw Verlag, Bonn, Rn. 901

mehr zulässig. Aus diesem Grund ist eine Summenpegelbetrachtung von Verkehrs- und (hier ebenfalls einwirkendem) 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 tags/nachts bedingt. Gemäß der Berechnungsvorschrift für Straßenverkehrslärm RLS-19 sind Werte unter 1 dB auf 1 dB aufzurunden.

Überschreitung der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle

Von einer Überschreitung der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle wird gesprochen, wenn sich die Immissionswerte der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und oder nachts 60 dB(A) nähern oder diese überschreiten. Ist dies anzunehmen, wird die o.g. Summenpegelbetrachtung durchgeführt.

Bei dieser Betrachtung kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass lediglich am Gebäude Hiddeser Straße 26b die bereits oberhalb der Schwellenwerte von tags/nachts 70/60 dB(A) liegenden Verkehrsräuschbelastungen weiter um 0,4 dB tags und 0,1 dB nachts erhöht werden.

11.2.2 Lärmschutzmaßnahmen und Abwägungsgesichtspunkte – Verkehrslärm auf Plangebiet

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



Abb. 8: Prüfkaskade Immissionsschutz Quelle: Lärmschutzleitfaden SenSW Berlin 2021. S. 65

Trennungsgrundsatz

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 und Baugrenzen mit entsprechender Entfernung zur Lärmquelle sind in diesem Stadium zu prüfen.

Südlich der Hiddeser Straße ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 nach § 4 BauNVO gemäß der Festsetzungen eine Bebauung mit Reihenhäusern (Hausgruppe) entlang der Hiddeser Straße (WA2) und entlang der Straße Kleiner Bergweg eine Bebauung mit Doppel- und/oder Einzelhäusern geplant (WA1). Zum einen, um die geplante Wohnnutzung vor Schalleinwirkung zu schützen und zum anderen, um die wasserwirtschaftlichen Belange im Plangebiet abbilden zu können, wird die überbaubare Fläche des WA2 leicht von der Hiddeser Straße abgerückt und zwischen WA2 und der Hiddeser Straße eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, sodass dadurch leicht verminderte Lärmpegel auf das Baufenster einwirken.

In WA3 und WA4 nördlich der Hiddeser Straße ist ebenfalls die Errichtung von Reihenhäusern (WA3) sowie Einzel- und/oder Doppelhäusern (WA4) festgesetzt. Um die empfindliche Wohnnutzung zu schützen, wird auch hier der überbaubare Bereich etwas von der Hiddeser Straße abgerückt und durch Grünflächen von der Straße getrennt. Damit wird ebenfalls erreicht, dass die einwirkenden Lärmimmissionen leicht verringert ausfallen.

Die Urbanen Gebieten MU1 und insbesondere MU2 sind aufgrund der Lage zwischen der Bielefelder Straße und der Hiddeser Straße sowie aufgrund des Verkehrsknotenpunktes noch stärker durch Verkehrslärm vorbelastet. Aus diesem Grund werden die Gebäude zumindest vom Verkehrsknotenpunkt durch Einplanung einer den Kreuzungsbereich städtebaulich öffnenden Grünfläche abgerückt und so dem Trennungsgrundsatz Rechnung getragen.

Eine weitere räumliche Trennung zwischen Bebauung und den beiden Hauptverkehrsstraßen, insbesondere zur Bielefelder Straße und südlich der Hiddeser Straße, soll in MU1 und MU2 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 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden und so keine weitere Fläche verloren gehen. Zu den Hauptverkehrsstraßen soll die Bebauung des MU1, des MU2 und des WA2 so selbst Teil des Lärmschutzkonzeptes werden (s.u.).

Aktive und städtebauliche Maßnahmen

Um die oben beschriebene immissionsangepasste Anordnung der überbaubaren Flächen weiter zu verbessern, wird auch städtebaulich auf den vorhandenen Lärmkonflikt reagiert. Um eine Schalleinwirkung von der Bielefelder Straße in WA3 und WA4 sowie die weiter anschließende Bestandsbebauung zu mindern, ist in MU1 ein Baufenster zur Ermöglichung einer Riegelbebauung festgesetzt. Das Baufenster in MU2 schließt mit maßvollem Abstand an das Baufenster in MU1 an, um auch so eine Abschirmung planungsrechtlich zu ermöglichen. Durch diese Bebauung sollen so auch die Außenwohnbereiche auf der schallabgewandten Seite der MU1 und MU2 geschützt und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden können. Zusätzlich ist in der Nähe zum Verkehrsknotenpunkt ein Gebäude mit innenliegenden Freiflächen vorgesehen. Eine abschirmende Bebauung an der Bielefelder Straße wird bewusst nur ermöglicht und nicht konkret festgesetzt, da die Lärmsituation eine Riegelbebauung nicht zwingend erfordert. Die im Lärmgutachten berechneten Lärmimmissionen im Plangebiet basieren auf einer freien Schallausbreitung und ermöglichen im Rahmen der ansonsten getroffenen Festsetzungen auch ohne Riegelbebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.

Darüber hinaus erfolgt südlich entlang der Hiddeser Straße mit der Festsetzung von Hausgruppen in WA2 ebenfalls eine Abschirmung zur Straße. Als weitere städtebauliche Maßnahme ist festgesetzt worden, dass die entlang der Hiddeser Straße festgesetzten Gemeinschaftscarports gestalterisch zur Straße geschlossen auszuführen sind. So sollen die Schalleinwirkungen auf die hinter

liegenden Wohngebäude und alle Außenwohnbereiche dieses Bauabschnittes weiter gemindert werden.

Im Kreuzungsbereich der zusammentreffenden Straßen ist bereits lärmindernder Splittmastixasphalt (SMA 8) im Rahmen des Knotenpunktausbaus verbaut worden (s.u.). Auch beim weiteren Umbau der Heidenoldendorfer Straße wurde kürzlich SMA8 verbaut, sodass diese Maßnahmen sowie die im maßgeblichen umliegenden Bereich geltenden Geschwindigkeitsbegrenzungen auf lediglich Tempo 30 Berücksichtigung finden können.

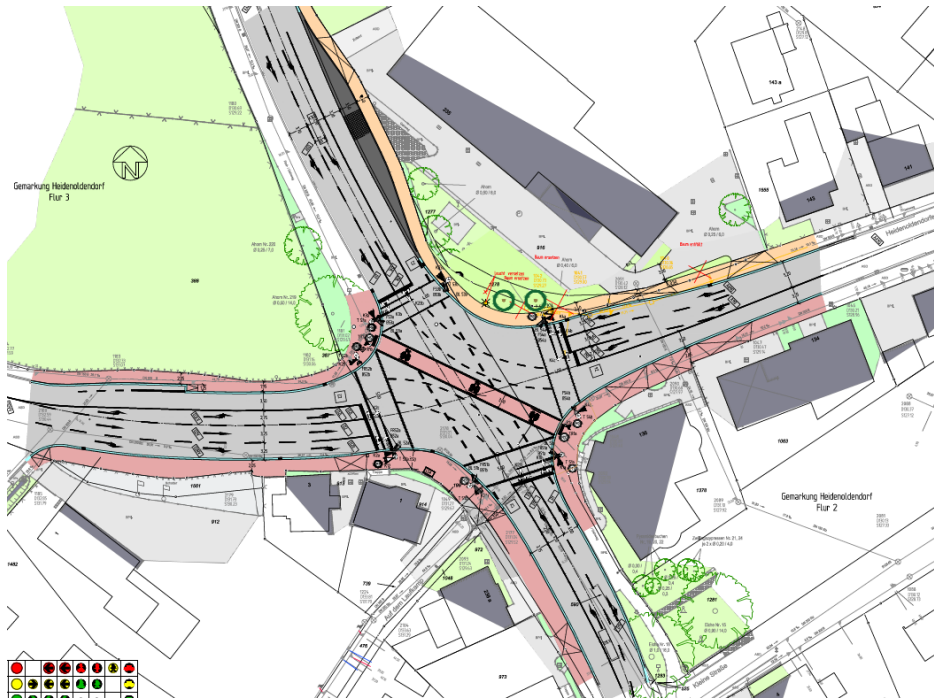


Abb. 9: Ausbau der Kreuzung Bielefelder/Hiddeser Straße (gr. Bereiche mit Splittmastixasphalt SMA8 hergestellt)

Der Einbau von Splittmastixasphalt SMA⁷ in dem im Plangebiet liegenden Abschnitt der Hiddeser Straße wird als aktive Lärmschutzmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt und somit im Zuge der Umbauarbeiten durchgeführt. So können die durch Fahrgeräusche erzeugten Lärmimmissionen bei PKW um bis zu 2,6 dB(A) und bei LKW um bis zu 1,8 dB(A) reduziert werden. Dies ist gemäß RLS 19 auch bei geringen Geschwindigkeiten von unter 60 km/h möglich. Ein wesentlicher Effekt ergibt sich dabei auf die Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet.

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. Diese nicht vertretbaren Dimensionen würden aufgrund der engen Ortsteillage und der erhöhten Lage der WA1 und WA2 durch die Stützmauer entlang der Hiddeser Straße bereits bei wenigen Metern anfangen. Somit würde durch entsprechende Lärmschutzbauwerke das Ortsbild entschieden negativ beeinflusst werden und könnte u.a. durch die Höhe und den Schattenwurf auf Bewohner einengend wirken. Zusätzlich zu dieser Wirkung werden Abstandsflächen ausgelöst, die eine Bebauung zusätzlich beeinflussen könnten. Somit stehen der Realisierung von Lärmschutzbauwerken in dieser Größenordnung stadtgestalterische und städtebauliche Bedenken gegenüber, sodass diese nach Abwägung der Belange nicht eingeplant/festgesetzt werden.

⁷ nach ZTV Asphalt-StB 07/13 und Abstumpfung mit Abstreumaterial der Lieferkörnung 1/3

Passive Maßnahmen

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

Weiterhin sind durch den Gutachter Bereiche ermittelt worden, auf die durch den Verkehr tagsüber Lärmimmissionen (Dauerschallpegel) von über 62 dB(A) einwirken. In diesen Bereichen ist eine normale Unterhaltung nicht mehr ungestört möglich. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich durch eine Abgrenzung kenntlich gemacht. Innerhalb des Bereichs (zwischen Verkehrsflächen und Dreieckslinie) sind Außenwohnbereiche nicht zulässig bzw. nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen der Dauerschallpegel unterhalb von 62 dB liegt oder es einen weiteren Außenwohnbereich auf der Lärmabgewandten Seite gibt dessen Dauerschallpegel unter 62 dB(A) liegt. Somit sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn sie entweder außerhalb der lärmbeeinträchtigten Bereiche liegen, schalltechnisch ausreichend geschützt sind oder im Einzelfall durch Nachweis und geeignete Maßnahmen die Lärmgrenzwerte eingehalten werden.

11.2.2 Lärmschutzmaßnahmen und Abwägungsgesichtspunkte – Verkehrslärm auf Umgebung

Zu konstatieren 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, können hier höher ausfallen, als an anderen Stellen des Stadtgebietes ohne entsprechende verkehrliche Bedeutung.

Planinduziert (Prognose-Plan-Fall) kommt es zu Steigerungen der Lärmbelastung an allen untersuchten Immissionsorten. Die Pegelerhöhungen liegen hier bei Werten bis 0,92 dB tags und 0,74 dB nachts und gleichzeitig unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Gehöres. Diese beginnt bei Pegelunterschieden von 1 bis 2 dB(A). Bei den Anliegern von öffentlichen Straßen, die bereits starkem Straßenverkehrslärm ausgesetzt sind, ist – sofern die Zumutbarkeitsschwelle wie vorliegend (bis auf Hiddeser Straße 26b s.u.) nicht überschritten ist – grundsätzlich zuzumuten, marginale und unter der Schwelle der Wahrnehmbarkeit liegende Erhöhungen der Außenpegel hinzunehmen. Bereits erduldete Nachteile führen nicht dazu, dass keine – wie vorliegend geringen – Erhöhungen mehr zugemutet werden können. Es entspricht der Rechtsprechung, dass die Zumutbarkeit zusätzlicher Immissionen auch und gerade von Vorbelastungen abhängt und solche es nicht ausschließen, dass im Rahmen der planerischen Abwägung noch gewisse Erhöhungen als zumutbar gewertet werden können.⁸ Erst bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und einer gleichzeitigen Erhöhung der Beurteilungspegel von mindestens 3 dB sollten Maßnahmen zur Kompensation der durch den planbedingten Mehrverkehr verursachten Verkehrslärmerhöhungen geprüft werden. Dies trifft hier nicht zu, sodass diesbezüglich keine Maßnahmen zu prüfen bzw. zu ergreifen sind.

In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die weitergehenden Überschreitungen der Zumutbarkeitsschwelle am Gebäude Hiddeser Straße 26b 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. Gemäß der im Gutachten dokumentierten Berechnungsergebnisse liegen darüber hinaus in den abgeschirmten Bereichen des Gebäudes Außenpegel von nicht

⁸ vgl. OVG Münster, Urt. v. 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE, Rn.

mehr als 60 dB(A) vor. Zudem besteht für das Gebäude eine Genehmigung als Büronutzung (ausgestellte Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung liegt vor), sodass davon auszugehen ist, dass in der Nacht kein erhöhter Schutzbedarf im Vergleich zum Tag besteht. Weiterhin ist den Bauakten zu entnehmen, dass auf der straßenabgewandten Seite Fenster zum Lüften vorhanden sind, sodass auch hier bei (teil-)geöffnetem Fenster eine ungestörte Büronutzung ermöglicht ist. Die absolute Schwelle der Zumutbarkeit ist damit im vorliegenden Fall nicht erreicht. Maßnahmen sind – auch nach Bewertung der Verwaltung – diesbezüglich nicht zu ergreifen.

11.2.3 Zusammenfassung Verkehrslärm

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass durch die Wahrung eines städtebaulich abgewogenen Abstandes zur Lärmquelle die Schwelle zur Gesundheitsgefahr in den zur Bebauung vorgesehene Bereichen nicht erreicht wird. Darüber hinaus wird mit der planungsrechtlichen Ermöglichung einer Riegelbebauung entlang der Bielefelder Straße in MU1 und MU2 sowie der Hiddeser Straße in WA2 städtebaulich auf den Konflikt reagiert. Da aus städtebaulichen Gründen Lärmschutzwälle und – Wände als aktive Maßnahmen nicht in Frage kommen, wurde sich im Rahmen der Abwägung dafür entschieden, entlang der Hiddeser Straße im Plangebiet lärmindernden Asphalt als aktive Lärmschutzmaßnahme festzusetzen, sodass dieser beim erforderlichen Umbau der Hiddeser Straße zu verbauen ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit dem Verbau von Splittmastixasphalt im Kreuzungsbereich und im Verlauf der Heidenoldendorfer Straße sowie mit den vorhandenen Geschwindigkeitsreduzierungen auf Tempo 30 bereits viele mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt sind. Mit der zusätzlichen Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche, in denen entsprechende Maßnahmen zum Schutz von sensiblen Innenwohnbereichen zu ergreifen sind, Lüftungsanlagen) wird das Lärmschutzkonzept entsprechend der Lärmschutzkaskade im vorliegenden Bebauungsplan komplettiert und der Lärmschutzkonflikt in Hinblick auf den Verkehrslärm gelöst. Für die Konfliktlösung zum Thema Gewerbelärm im Plangebiet erfolgt eine zulässige Verschiebung ins Baugenehmigungsverfahren, da eine Konfliktlösung durch Nebenbestimmungen möglich ist. Durch die Kombination aller Maßnahmen kann dafür Sorge getragen werden, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Die zusätzlichen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes sind nach umfangreicher Abwägung zumutbar.

Insgesamt sprechen die zu erreichenden Planziele trotz der Verkehrslärmsteigerung in der Umgebung bei einer zudem ohnehin bereits sehr hohen Belastung weiterhin für die vorliegende Planung, da dem Lärmschutzkonflikt mit entsprechenden Maßnahmen begegnet werden kann und die Lärmsteigerungen das zumutbare Maß nicht überschreiten.

11.3 Lichtimmissionen

Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen insbesondere auf Fledermäuse und Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich sonnenuntergangs-farbene Lichtquellen (Farbtemperatur 1800 Kelvin, bzw. 590 nm Wellenlänge; gelb, orange, amber) zu verwenden. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern (Farbtemperaturen 2700-3000 Kelvin). Anders als im Umweltbericht empfohlen, wird nur eine Farbtemperatur warmweiß bis 3000K zugelassen und damit über die dortigen Anforderungen hinaus gegangen. Es ist lediglich die Verwendung von vollständig geschlossenen, staubdichten Leuchten zulässig, um das Einfliegen von Lebewesen zu verhindern.

12 Abtlagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodenbelastungen bekannt. Das eingeholte Bodengutachten⁹ zeigt zudem keine Hinweise auf Schadstoffe im Boden.

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 somit 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 Abs. 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 Regulations- 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 Plangebietes 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. Es erfolgt für die Eingriffe im Plangebiet ein multifunktionaler Ausgleich.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

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

12.5 Kampfmittelbelastungen

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

⁹ Baugrunderkundung in Detmold Heidenoldendorf Küsterweg zum Projekt „Bebauungsplan 19-25 „Pferdewiese“ (März 2025), Planungsbüro Heinrich Wilschut, Hermann-Korb-Str. 21, 32676 Lügde

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

Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht¹⁰ als gesonderter, externer Teil der Begründung erarbeitet wurde. Dabei wurde gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 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 beurteilt.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf diese, unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, kommt.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung¹¹ durchgeführt. Hier wurde untersucht, ob ggf. Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold unter Berücksichtigung der im Folgenden genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten sowie den in der vertiefenden Prüfung genannten Fledermaus- und Vogelarten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 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.

¹⁰ Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold (Juli 2025), Mestermann Landschaftsplanung GmbH & Co. KG, Brackhüttenweg 1, Warstein-Hirschberg

¹¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold (Juli 2025), Mestermann Landschaftsplanung GmbH & Co. KG, Brackhüttenweg 1, Warstein-Hirschberg

Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 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.

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 Rauchschnalbe und Mehlschnalbe

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen das Wohnhaus und die Pferdeställe im Plangebiet außerhalb der Brutzeit der Rauchschnalbe und der Mehlschnalbe (Mitte April bis Ende September), also im Zeitraum Oktober bis Anfang April abgebrochen werden. Ein Abbruch dieser Gebäude 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) Fledermäuse:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 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.

Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Rauchschnalbe:

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

Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Mehlschnalbe:

- Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 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 Plangebietes vor Brutbeginn (Ende April) vier Kunstnester für die Mehlschnalbe angebracht werden.

Bis zum Satzungsbeschluss 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 hat der Investor sich zur Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und zur Umsetzung der konkreten CEF-Maßnahmen vor den entsprechenden Eingriffen verpflichtet. Sollten Maßnahmen nicht im Plangebiet durchgeführt werden können und diese auf Grundstücken bzw. an Bäumen und/oder an Gebäuden Dritter erfolgen müssen, ist der Stadt Detmold eine unwiderrufliche Zustimmung der Eigentümer vorzulegen. Diese Zustimmungen, die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sowie die Durchführung, Sicherung und Funktion der Maßnahmen sind der Stadt Detmold in allen

Fällen mindestens 6 Wochen vor Beginn von artenschutzrechtlich relevanten Abriss- und Baumaßnahmen und unabhängig von konkreten Eingriffen spätestens 6 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nachzuweisen.

14 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 2,84 ha	~ 100,0 %
Allgemeine Wohngebiete ink. GCp	ca. 0,69 ha	~ 24,3 %
Urbane Gebiete	ca. 0,61 ha	~ 21,4 %
Verkehrsflächen	ca. 1,11 ha	~ 39,1 %
Öff./priv. Grünflächen / Ausgleichsflächen	ca. 0,27 ha	~ 9,5 %
Flächen Wasserabfluss / Wasserflächen	ca. 0,11 ha	~ 3,9 %
Versorgungsflächen (RRB und Elektro)	ca. 0,05 ha	~ 1,8 %

15 Erschließungskosten

Hinweis: Der Erschließungsvertrag ist zum Zeitpunkt des Vorlagenschlusses noch nicht unterschrieben worden, da erst der Tiefbau- und Immobilienausschuss (TIA) am 02.09.2025 über den für die äußere Erschließung erforderlichen Ausbau der Hiddeser Straße beraten und beschließen muss. In der SEA-Sitzung wird das Ergebnis der Beratung des TIA bekanntgegeben und darüber informiert, wie der Stand des Erschließungsvertrages ist. Die Veröffentlichung des Entwurfes im Internet / Offenlage erfolgt erst nach Abschluss des Erschließungsvertrages.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer Projektentwicklung durch die ImmoLoft GmbH, Auf dem Sande 46, 32791 Lage. Antragsteller war zu Beginn das beratende Büro Flöttmann Immobilien aus Bielefeld. Die ImmoLoft GmbH hat sich im Rahmen eines Erschließungsvertrages bereit und in der Lage erklärt, alle Kosten zur Herstellung der für die Erschließung erforderlichen Anlagen zu übernehmen und diese anschließend kosten- und lastenfrei an die Stadt Detmold zu übertragen.

Für die bauliche Umgestaltung der Hiddeser Straße erfolgt jedoch eine Kostenteilung zwischen dem Investor und der Stadt Detmold, da diese im Wesentlichen im Interesse der Stadt Detmold stattfindet. So wurde im Erschließungsvertrag geregelt, dass der neue Linksabbieger ins Plangebiet, die erforderlichen Verziehungsbereiche zur Anlage dieses Linksabbiegers und die Querungshilfen auf Kosten des Investors hergestellt werden. Die Herstellung der Geh- und Radverkehrsanlagen sowie die Verlängerung der Abbiegestreifen im Kreuzungsbereich werden von der Stadt Detmold übernommen.

Folgende Baukosten fallen in diesem Zusammenhang für die Stadt Detmold an:
Ausbau Hiddeser Straße: ca. 335.000,00€ (brutto)

16 Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke, die für die Gebietsentwicklung erforderlich sind, sind entweder im Eigentum des Investors (Flurstück 201) oder per Auflassungsvormerkung durch den Investor gesichert (Flurstücke 166, 384, 385, 386, 387, 388 400). Der Kaufvertrag für die Flurstücke wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtskräftig. Die restlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Detmold. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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, August 2025

Umweltbericht

**zur Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferde-
wiese“ der Stadt Detmold**



MESTERMANN
LANDSCHAFTSPLANUNG

GmbH & Co. KG

Brackhüttenweg 1
59581 Warstein-Hirschberg
☎ 02902-66031-0
info@mestermann-landschaftsplanung.de

Umweltbericht

zur Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold

Auftraggeber:

Immoloft GmbH
Vertr. durch den Geschäftsführer Heinrich Rempel
Auf dem Sande 46
32791 Lage

Verfasser:

Mestermann Landschaftsplanung GmbH & Co. KG
Brackhüttenweg 1
59581 Warstein-Hirschberg

Bearbeiter:

Bastian Löckener
B. Eng. Landschaftsentwicklung

Bertram Mestermann
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Proj.-Nr. 2423

Warstein-Hirschberg, Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	III
1.0 Einleitung	1
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	2
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Berücksichtigung dieser Ziele	6
1.2.1 Fachgesetze	6
1.2.2 Fachpläne	6
2.0 Grundstruktur des Untersuchungsraums	8
2.1 Untersuchungsgebiet	8
2.2 Geografische und politische Lage	12
2.3 Naturschutzfachliche Planung	12
2.3.1 Natura 2000-Gebiete	12
2.3.2 Weitere Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche	12
3.0 Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
3.1 Untersuchungsinhalte	18
3.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen der Planung	19
3.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ...	21
3.3.1 Schall- und Schadstoffimmissionen	21
3.3.2 Erholung	24
3.4 Schutzgut Tiere	25
3.5 Schutzgut Pflanzen	33
3.6 Schutzgut Fläche	34
3.7 Schutzgut Boden	35
3.8 Schutzgut Wasser	38
3.8.1 Grundwasser	38
3.8.2 Oberflächengewässer	40
3.9 Schutzgut Klima und Luft	41
3.10 Schutzgut Landschaft	43
3.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	45
3.12 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen	46
3.13 Art und Menge der erzeugten Abfälle	49
3.14 Zusammenfassende Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	49
4.0 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ..	50
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	50
4.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 50	
4.1.1.1 Schall- und Schadstoffemissionen	50
4.1.1.2 Erholung	51

Verzeichnisse

4.1.2	Schutzgut Tiere	51
4.1.3	Schutzgut Pflanzen	53
4.1.4	Schutzgut Fläche	54
4.1.5	Schutzgut Boden.....	54
4.1.6	Schutzgut Wasser.....	55
4.1.7	Schutzgut Klima und Luft.....	55
4.1.8	Schutzgut Landschaft	55
4.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	55
4.2	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	56
4.3	Kompensationsmaßnahmen.....	56
4.3.1	Analyse der Eingriffsrelevanz des Vorhabens	56
4.3.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	56
4.3.3	Nachweis des Kompensationsbedarfs	62
5.0	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Null-Variante	65
6.0	Weitere Auswirkungen des geplanten Vorhabens	66
6.1	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	66
6.2	Kumulierung benachbarter Plangebiete	66
7.0	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	67
8.0	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	68
9.0	Allgemein verständliche Zusammenfassung	69
	Quellenverzeichnis	78
	Anhang.....	80

Anhang 1: Relevante Ziele des Umweltschutzes in den Fachgesetzen und ihre Berücksichtigung

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage des Plangebietes.....	1
Abb. 2	Bebauungsplan 19-25 „Pferdewiese“	5
Abb. 3	Bestandssituation im Bereich des Plangebietes.....	9
Abb. 4	Pferdeställe mit Heuboden im Plangebiet.....	9
Abb. 5	Scheune im Plangebiet.	9
Abb. 6	Reithalle im Plangebiet.	10
Abb. 7	Wohnhaus im Plangebiet.	10
Abb. 8	Weiteres Wohnhaus im Plangebiet.....	10
Abb. 9	Wohnhaus im Umfeld des Plangebietes.....	10
Abb. 10	Garten im Süden des Plangebietes.	10
Abb. 11	Garten im Nordwesten des Plangebietes.	10
Abb. 12	Garten im Nordwesten des Plangebietes.	11
Abb. 13	Garten im Nordwesten des Plangebietes.	11
Abb. 14	Reitplatz mit angrenzendem Gehölzbestand.....	11
Abb. 15	Fichtenbestand im Süden des Plangebietes.	11
Abb. 16	Wiese im Südosten des Plangebietes.	11
Abb. 17	Wiese im Süden des Plangebietes.	11
Abb. 18	Lage der Landschaftsschutzgebiete	13
Abb. 19	Lage der Biotopkatasterflächen	14
Abb. 20	Lage der gesetzlich geschützten Biotope	15
Abb. 21	Lage der Biotopverbundflächen	16
Abb. 22	Lage der gesetzlich geschützten Alleen	17
Abb. 23	Bestand der Biotoptypen im Plangebiet und der näheren Umgebung.....	34
Abb. 24	Bodentypen im Bereich des Plangebietes	37
Abb. 25	Blick aus Richtung Norden auf die Grünlandfläche im Süden des Plangebietes.....	43
Abb. 26	Blick aus Richtung Süden auf die Grünlandfläche im Süden des Plangebietes.	44
Abb. 27	Blick aus Richtung Osten auf die geplante Bebauung im Bereich der Grünlandfläche im Nordosten des Plangebietes.	44
Abb. 28	Bestandssituation im Bereich des Plangebietes gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan.....	58
Abb. 29	Darstellung des Planungsziels der Aufstellung des Bebauungsplanes.	59
Abb. 30	Lage der Kompensationsfläche auf Grundlage der ALK-Daten.....	63
Abb. 31	Lage der Kompensationsfläche auf Grundlage des Luftbildes.....	64

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Mögliche erhebliche Auswirkungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold.	20
Tab. 2	Liste der im Untersuchungsgebiet erfassten Biotoptypen	33
Tab. 3	Übersicht über den im Plangebiet anstehenden Bodentyp „Plaggenesch“ gem. der Bodenkarte des geologischen Dienstes	36

Verzeichnisse

Tab. 4	Übersicht über den im Plangebiet anstehenden Bodentyp „Parabraunerde“ gem. der Bodenkarte des geologischen Dienstes	36
Tab. 5	Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Wechselwirkungen	47
Tab. 6	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	60

1.0 Einleitung

Die Stadt Detmold plant die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“. Der seit 1981 rechtskräftige Bebauungsplan wurde nicht vollständig umgesetzt und stellt keine zeitgemäße Bebauung dar.

Das Plangebiet befindet sich im Kreis Lippe auf dem Stadtgebiet von Detmold, Regierungsbezirk Detmold.



Abb. 1 Lage des Plangebietes (rote Umgrenzung) auf Grundlage der Topografischen Karte.

Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist somit im Zuge der Bauleitplanung eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bauleitplans darzustellen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplans werden in dem hiermit vorgelegten Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen. Im Rahmen des Verfahrens wurde zudem ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2025).

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

„Zum jetzigen Zeitpunkt gilt für das Plangebiet der 1966 in Kraft getretene und seitdem rechtsverbindliche Bebauungsplan 19-12 „Am Heidebach/Küsterweg“. Die beiden bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Der Bebauungsplan 19-12 wurde im aktuellen Plangebiet bisher nicht vollständig umgesetzt. Nach derzeitigem Stand sind hier ein Dorfgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Bebauung von Wohngebäuden 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“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„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 Hiddeser 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 Abs. 2 BauGB nicht mehr vereinbar“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„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 Aufstellung des Bebauungsplanes 19-12 als Reitplatz ein Bestandteil der Planungen. Aufgrund des Ratsbeitrittsbeschlusses vom 21.05.1981 wurde diese Fläche von der Genehmigung bei der Bezirksregierung Detmold ausgeschlossen. Der Bebauungsplan wurde somit für diesen Teil nicht rechtskräftig“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„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 sowie des öffentlich geförderten Wohnraumes. 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, zu dessen Errichtung sich der Investor bei 30% der geplanten Wohneinheiten per städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat. 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

Einleitung

den Ortsteilen wie Heidenoldendorf als Wohnbereichszentrum eine wichtige Rolle bei der zukünftigen Wohnraumversorgung zuteil“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll dazu beigetragen werden, diese Nachfragen zu decken. Zudem bietet die zentrale Lage des Areals die Möglichkeit, ein Quartier zu entwickeln, in dem u.a. verschiedene soziale und gesundheitliche Dienstleistungen gebündelt werden können. So können beispielsweise Pflegeeinrichtungen, Beatmungsgruppen, Servicewohnen sowie Facharztpraxen zusätzlich zur Wohnnutzung angesiedelt werden. Durch die Einrichtung öffentlicher sowie privater Grünflächen und die mögliche Ansiedlung z.B. von Gastronomiebetrieben und Gewerbeeinheiten können zudem Begegnungsräume für die Anwohner und insgesamt ein lebendiges Quartier entstehen“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Vor diesem Hintergrund zielt das aktuelle Planungskonzept auf eine zeitgemäße, flexible Bebauung der Fläche mit Einzel-, Doppel-, Reihen- sowie Wohn- und Geschäftshäusern ab. Durch die zum einen vorgesehene Errichtung auch von Reihenhäusern wird effizient mit der vorhandenen Fläche umgegangen. Weiterhin ist mit Reihenhäusern durch eine energieeffiziente und serielle Bauweise eine im Vergleich zu freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern kostenreduzierte Realisierung möglich. Ein weiterer Vorteil von Reihenhäusern ist ihr abschirmender Effekt gegen Schall. 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 kleinteiligen Wohnbebauung im Westen. Um aber zum anderen alle Wohnformen und -Bedarfe im Plangebiet abzudecken und anbieten zu können sowie zur Schaffung des genannten städtebaulichen Überganges, werden auch für Einzel- und Doppelhäuser Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen. In den Wohn- und Geschäftshäusern sind zudem kleinteilige Wohneinheiten beabsichtigt“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Die benötigten Parkplatzflächen werden überwiegend z.B. in Carportanlagen und in einer unterirdischen 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 und ist laut Machbarkeitsstudie für die geplanten Nutzungen ausreichend in der vorgesehenen Fläche dimensioniert“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Die Erschließung der Gebäude erfolgt über Verkehrsflächen, die von der Hiddeser Straße bzw. von der Straße Am Vietberg abgehen“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Die übergeordneten Planungsziele bestehen insofern darin, den Wohnraumbedarf der Bevölkerung zu decken – z.B. für junge Familien mit mehreren Kindern – und den Erwerb von Wohneigentum für breitere Bevölkerungsgruppen zu fördern. Gleichzeitig werden die Anforderungen an kostensparendes Bauen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB berücksichtigt, da umfassend Wohnraum geschaffen werden soll, von dem ein Teil mit öffentlicher Förderung entstehen soll und teils Reihenhäuser in serieller Bauweise entstehen können. Zudem ist hier die Einrichtung von Wohneinheiten für ältere Menschen und einer Beatmungsgruppe vorgesehen, sodass die Planung auch soziale Bedürf-

Einleitung

nisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen bedient (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Überdies bildet das Plangebiet 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 Abs. 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 Abs. 2 Satz 1 BauGB gerecht“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„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. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 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 Plangebiet über ein großes Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt und z.B. entsprechend des Wohnungsmarktgutachtens Wohnraum geschaffen werden kann“ (HEMPEL & TACKE 2025A).



5

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Berücksichtigung dieser Ziele

1.2.1 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter und Ziele allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Prüfung aller relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Weil die Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und ihrer Ziele ausgesprochen umfangreich ist, wird diese tabellarisch in Anhang 1 zum Umweltbericht aufgeführt.

1.2.2 Fachpläne

Regionalplan

„Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan OWL weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im zukünftigen Bebauungsplan entsprechen damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Flächennutzungsplan

„Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den überwiegenden Teil des 2,84 ha großen Plangebietes 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“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Die nähere Umgebung des Plangebietes wird westlich als gemischte Baufläche und Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt. Die östlich und südlich liegenden Flächen werden analog zum Plangebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Weiterhin wird der Arminspark sowie eine [sic] der Spielplatz an der Kleinen Straße als Grünfläche dargestellt“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden Allgemeine Wohngebiete sowie Urbane Gebiete festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Entwicklungsgebot, wonach der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Da die Urbanen Gebiete insgesamt zwar durch alle Nutzungen des Gebietscharakters, aber dabei vorrangig durch Wohnnutzungen sowie sozialen und gesundheitlichen Zwecke, geprägt werden sollen und nur einen geringen Flächenanteil des gesamten Plangebiets und damit der Wohnbauflächendarstellung einnehmen, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen zum [sic] Art und Maß der baulichen Nutzung stellen dies sicher. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Innenbereichs des Landschaftsplanes Detmold. Festsetzungen und Entwicklungsziele ergeben sich deshalb für das Plangebiet nicht (KREIS LIPPE 2025).

2.0 Grundstruktur des Untersuchungsraums

2.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ sowie die nähere Umgebung, sofern diese für die Aspekte der Umweltprüfung relevant ist.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich Pferdeställe mit einem darüber liegenden Heuboden, eine Scheune sowie eine Reithalle. Der nordwestliche Teil des Gebäudes dient der Wohnnutzung.

Ein weiteres Wohnhaus befindet sich südlich der oben genannten Gebäude. Südlich an dieses Wohnhaus grenzt ein Garten mit Rasen, Kiefer (*Pinus spec.*), Eibe (*Taxus baccata*), Blutbuche (*Fagus sylvatica* „Purpurea“) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) aus geringem bis mittlerem Baumholz. Weiter südlich befindet sich ein Gehölzbestand aus Fichten (*Picea spec.*) aus geringem Baumholz und Holunder (*Sambucus nigra*).

Südlich der Reithalle befindet sich eine Pferdekoppel, welche von einzelnen Gehölzen wie Holunder und Fichten umgeben ist. Südlich der Koppel grenzen eine Pferdeweide und eine Wiese an.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein Garten mit Rasen, Kiefern, zwei Tannen (*Abies spec.*), zwei Kirschen (*Prunus avium*) und einer Birne (*Pyrus communis*).

Im südlichen Teil des Plangebietes bzw. südlich der Hiddeser Straße befindet sich eine weitere Wiese.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich z. B. Wohnbebauung mit Gärten, ein Lebensmittelmarkt, eine Kirche, eine Zahnarztpraxis, eine Tierarztpraxis, ein Bekleidungsgeschäft und eine Pizzeria

Grundstruktur des Untersuchungsraums



Abb. 3 Bestandssituation im Bereich des Plangebietes (rote Strichlinie) auf Grundlage des Luftbildes.

Lebensraumtyp: Gebäude



Abb. 4 Pferdeställe mit Heuboden im Plangebiet.



Abb. 5 Scheune im Plangebiet.

Grundstruktur des Untersuchungsraums



Abb. 6 Reithalle im Plangebiet.



Abb. 7 Wohnhaus im Plangebiet.



Abb. 8 Weiteres Wohnhaus im Plangebiet.



Abb. 9 Wohnhaus im Umfeld des Plangebietes.

Lebensraumtyp: Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen



Abb. 10 Garten im Süden des Plangebietes.



Abb. 11 Garten im Nordwesten des Plangebietes.

Grundstruktur des Untersuchungsraums



Abb. 12 Garten im Nordwesten des Plangebietes.



Abb. 13 Garten im Nordwesten des Plangebietes.

Lebensraumtyp: Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche; Hecken



Abb. 14 Reitplatz mit angrenzendem Gehölzbestand.



Abb. 15 Fichtenbestand im Süden des Plangebietes.

Lebensraumtyp: Fettwiesen und -weiden



Abb. 16 Wiese im Südosten des Plangebietes.



Abb. 17 Wiese im Süden des Plangebietes.

2.2 Geografische und politische Lage

Das Plangebiet befindet sich im Kreis Lippe auf dem Gebiet der Stadt Detmold, Regierungsbezirk Detmold.

2.3 Naturschutzfachliche Planung

Für die Aussagen zu Schutzgebieten und besonders geschützten Bereichen werden die Naturschutzinformationen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUK 2025A) herangezogen. Die Schutzgebiete werden in einem Radius von 500 m um das Plangebiet erfasst.

2.3.1 Natura 2000-Gebiete

Für bestimmte Lebensraumtypen und Arten, für deren Fortbestand nur in Europa Sorge getragen werden kann, müssen gemäß der sog. FFH-Richtlinie der EU „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ ausgewiesen werden, um eine langfristig gute Überlebenssituation für diese Arten und Lebensräume zu gewährleisten. Diese FFH-Gebiete und die Vogelschutzgebiete, die gemäß der Vogelschutzrichtlinie der EU für europäische Vogelarten auszuweisen sind, werden zusammengefasst als Natura 2000-Gebiete bezeichnet.

Natura 2000-Gebiete sind im Untersuchungsgebiet 500 m nicht vorhanden (LANUK 2025A).

2.3.2 Weitere Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind nach den Vorschriften des BNatSchG „rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
2. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit.“

Naturschutzgebiete sind weder im Plangebiet noch im Untersuchungsgebiet 500 m vorhanden (LANUK 2025A).

Landschaftsschutzgebiete

Ein Landschaftsschutzgebiet ist nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Gebietsschutzkategorie des Naturschutzrechts. Gegenüber Naturschutzgebieten zielen Schutzgebiete des Landschaftsschutzes auf das allgemeine Erscheinungsbild der Landschaft, sind oft großflächiger, Auflagen und Nutzungseinschränkungen hingegen

Grundstruktur des Untersuchungsraums

meist geringer. Verboten sind insbesondere alle Handlungen, die den „Charakter“ des Gebiets verändern.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Etwa 80 m südlich des Plangebietes liegt das LSG-4018-0020 „Südliches Lipper Bergland mit Werrehügelland und Detmolder Hügelland sowie Bielefelder Osning mit Pivitsheider Bergen“, während das Landschaftsschutzgebiet LSG-4018-0024 „Heidenbach“ ca. 100 m südwestlich des Plangebietes liegt (LANUK 2025A).



Abb. 18 Lage der Landschaftsschutzgebiete (grüne Flächen) zum Plangebiet (rote Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte (LANUK 2025A). Das Untersuchungsgebiet 500 m ist als schwarze Strichlinie dargestellt.

Biotopkatasterflächen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalens ist eine Datensammlung über Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen, die für den Arten- und Biotopschutz eine besondere Wertigkeit besitzen. Die Gebiete werden nach wissenschaftlichen Kriterien ausgewählt, in Karten erfasst und im Gelände überprüft sowie dokumentiert.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Biotopkatasterfläche. Etwa 200 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die Biotopkatasterfläche BK-4019-119 (LANUK 2025A).

Grundstruktur des Untersuchungsraums

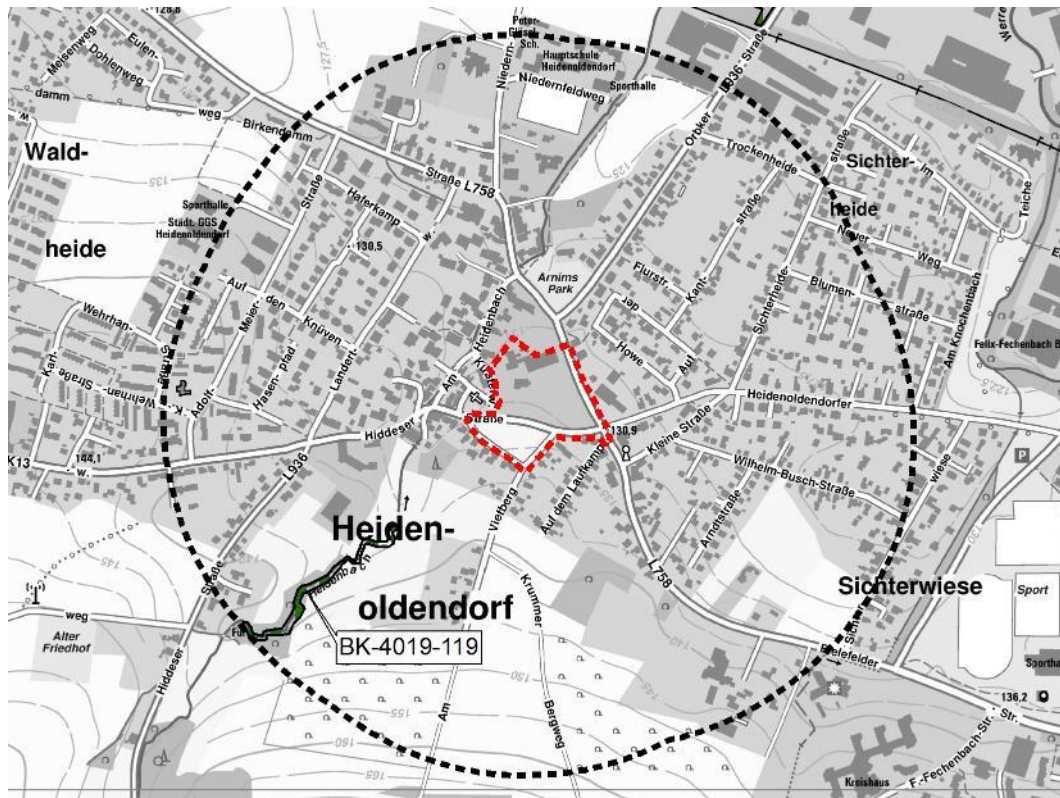


Abb. 19 Lage der Biotopkatasterflächen (grüne Schraffur) zum Plangebiet (rote Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte (LANUK 2025A). Das Untersuchungsgebiet 500 m ist als schwarze Strichlinie dargestellt.

Gesetzlich geschützte Biotope

Nach § 30 BNatSchG sowie nach § 42 LNatSchG NRW werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Etwa 200 m südwestlich des Plangebietes liegt das gesetzlich geschützte Biotop BT-4019-236-9 (Fließgewässerbereiche (natürlich o. naturnah, unverbaut) (LANUK 2025A).



Nach § 21 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll außerdem zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen.

15

Grundstruktur des Untersuchungsraums

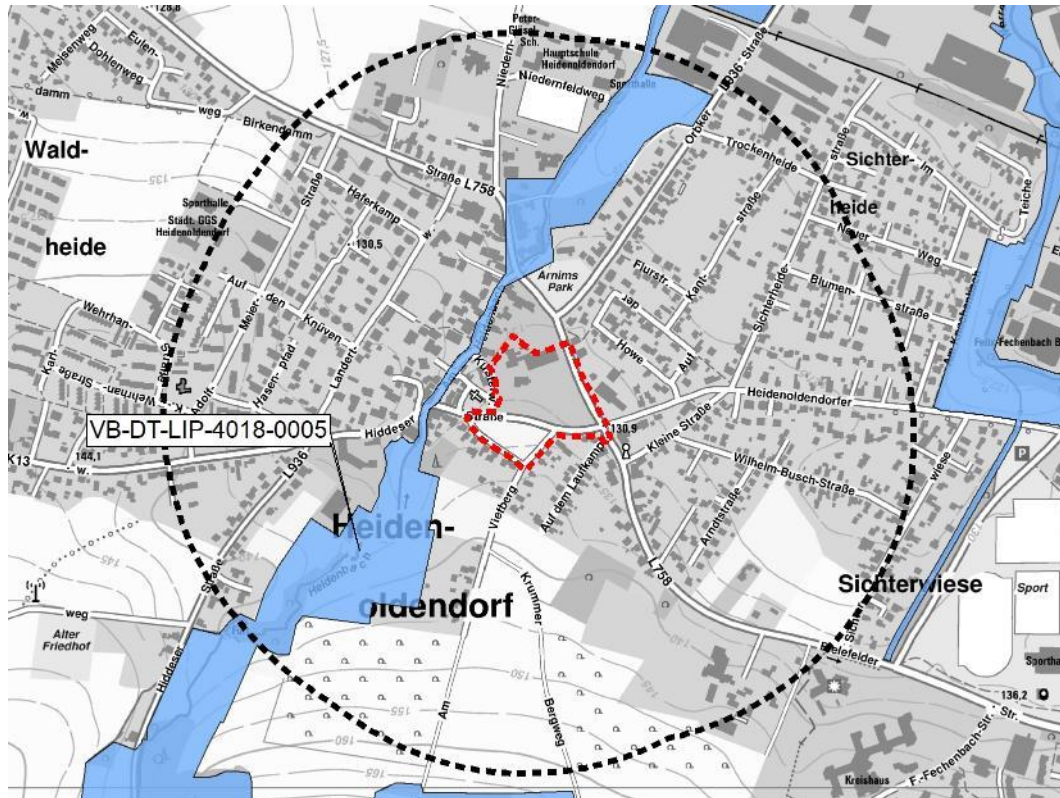


Abb. 21 Lage der Biotopverbundflächen (blaue Flächen) zum Plangebiet (rote Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte (LANUK 2025A). Das Untersuchungsgebiet 500 m ist als schwarze Strichlinie dargestellt.

Gesetzlich geschützte Alleen

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Alleen. Etwa 240 m östlich des Plangebietes befindet sich die gesetzlich geschützte Allee AL-LIP-0160 „Lindenallee an der Heidenoldendorfer Straße (K 13)“. Ca. 480 m nordöstlich des Plangebietes verläuft die gesetzlich geschützte Allee AL-LIP-0148 „Birkenallee am Birkendamm“ (LANUK 2025A).

Grundstruktur des Untersuchungsraums

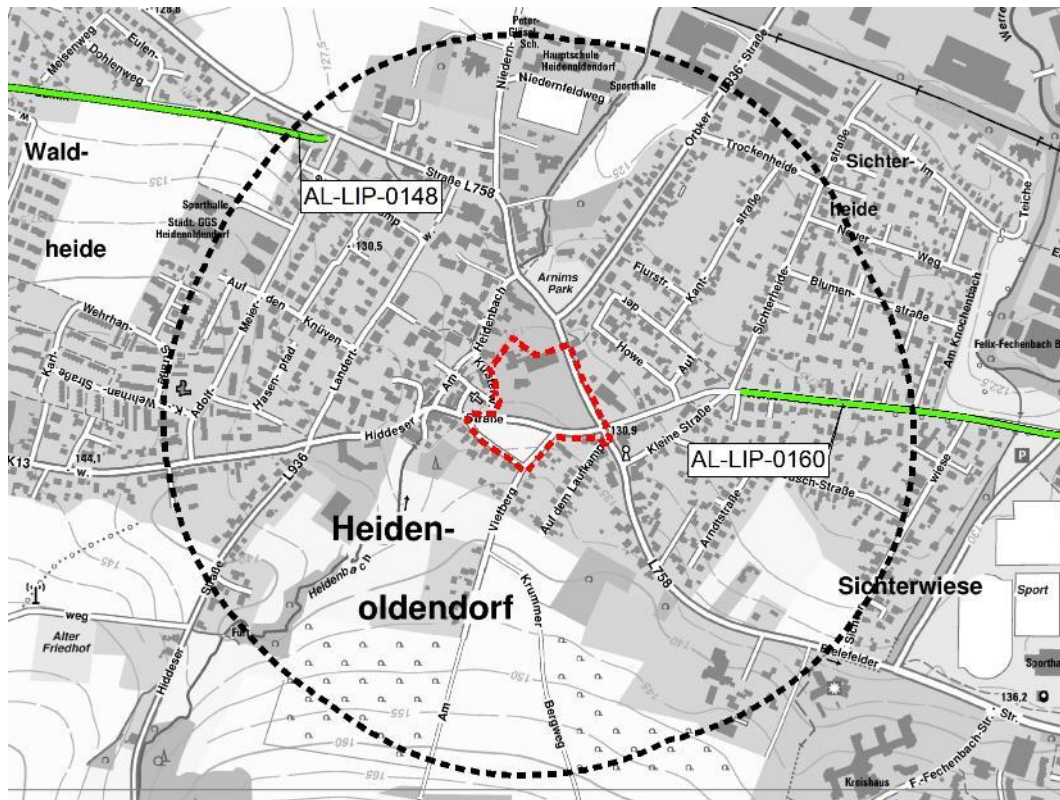


Abb. 22 Lage der gesetzlich geschützten Alleen (grüne Linien) zum Plangebiet (rote Strichlinie) auf Grundlage der Topografischen Karte (LANUK 2025A). Das Untersuchungsgebiet 500 m ist als schwarze Strichlinie dargestellt.

3.0 Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Untersuchungsinhalte

Im Rahmen einer Bestandsermittlung wird im Folgenden die bestehende Umweltsituation im Untersuchungsgebiet ermittelt und bewertet. Dazu wurden die vorliegenden Informationen aus Datenbanken und aus der Literatur ausgewertet. Das Plangebiet des Bebauungsplans und dessen Umfeld wurden am 19.05.2025 begangen. Im Zuge der Geländebegehung ist eine Biotoptypenkartierung angefertigt worden.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Ziel der Konfliktanalyse ist es, die mit dem geplanten Bauleitplan verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufzuzeigen.

Dazu werden für jedes Schutzgut, für das potenzielle Beeinträchtigungen zu erwarten sind, zunächst die relevanten Wirkfaktoren beschrieben und die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benannt. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und vor dem Hintergrund der derzeitigen Situation der Schutzgüter werden abschließend die verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen abgeleitet.

Gegenstand einer qualifizierten Umweltprüfung ist die Betrachtung der Nullvariante und anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Mit dem Bauleitplan können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein. Diese Eingriffe werden gemäß §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) analysiert, quantifiziert und, sofern erforderlich, durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die artenschutzrechtlichen Aspekte des Bauleitplans werden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2025) betrachtet.

3.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen der Planung

Von dem Bauleitplan oder durch einzelne Vorhabensbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold gehen folgende Wirkungen einher:

- Entfernung der aktuellen Vegetationsstrukturen
- Abbruch von Gebäuden
- Errichtung von Gebäuden
- Erhalt von Bäumen/Gehölzen
- Versiegelung des Bodens
- Pflanzung von Bäumen
- Anlegen einer extensiven Mähwiese
- Bau von Regenrückhaltebecken
- Anlegen von Grünflächen

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

Baufeldfreimachung / Bauphase

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. Außerdem sind Gebäudeabbrüche erforderlich. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über das Plangebiet hinausgehen (Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen, Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen).

Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Stoffliche Emissionen wie Staub und Abgase sind ebenfalls in geringem Umfang zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Errichtung der Gebäude

Im Bereich des Plangebietes kommt es durch Überbauung bzw. Versiegelung zu einem Flächenverlust von Lebensraumstrukturen.

Durch die zulässigen Gebäude ist, auf Grund der angrenzenden bestehenden Gebäude, keine Silhouettenwirkung zu erwarten.

Durch die zusätzliche Beleuchtung im Plangebiet sind ggf. schädliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Neben dem Schutz des Menschen ist es ebenfalls Ziel des Gesetzes, Tiere und Pflanzen vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Lichtemissionen können zu Auswirkungen auf die Vogel- und Fledermausfauna führen. Vögel können durch besonders starke Lichtquellen in ihrem Zugverhalten gestört werden. Dies trifft vor allem auf Skybeamer zu, die direkt in den oberen Halbraum strahlen. Irritationen ziehender Vögel zeigen sich an Reaktionen wie Umherirren im Lichtkegel, Änderung der Flugrichtung und Verlangsamung der Fluggeschwindigkeit.

Auf Grund der Vorbelastung im Plangebiet und des Fehlens von Skybeamern ist keine zusätzliche Störung von Vogelarten im Plangebiet zu erwarten.

Fledermäuse sind vor allem gefährdet, wenn ihre Sommerquartiere in historischen Gebäudefassaden ausgeleuchtet werden. Schlimmstenfalls können die lichtscheuen Tiere nachts gar nicht mehr zur Nahrungsaufnahme ausfliegen und müssen ihr Quartier aufgeben.

An künstlichen Lichtquellen kommt es durch das erhöhte Insektenaufkommen ebenfalls zu einer erhöhten Konzentration von Fledermausarten wie z. B. Zwerg- und Breitflügel-fledermaus. Gleichzeitig wird den dunkelpräferenten Fledermausarten die Nahrungsgrundlage reduziert.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Nutzung der Gebäude

Durch die Nutzung des neuen Lebensmittelmarktes kann es zu zusätzlichen und dauerhaften Lärmemissionen und optischen Wirkungen (Kfz-Verkehr, Personenbewegungen) kommen.

Tab. 1 Mögliche erhebliche Auswirkungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold.

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	Betroffene Schutzgüter
Baubedingt			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung, Baustellenbetrieb	Entfernung der aktuellen Vegetationsstrukturen	Lebensraumverlust / -degeneration	Fauna, Flora, Biologische Vielfalt und Wechselbeziehungen
	Abbruch von Gebäuden	Lebensraumverlust / -degeneration	Fauna
	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des Bodenaufbaus	Bodendegeneration und Verdichtung	Boden, Fläche, Fauna, Flora

Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	Betroffene Schutzgüter
Neubau von Gebäuden	Lebensraumverlust, Störung	Vergrämen von Tieren, Aufgabe der Brut	Tiere
Baustellenbetrieb	Lärmemissionen durch den Baubetrieb; stoffliche Emissionen durch den Baubetrieb	Störung von Tieren, ggf. stoffliche Einträge in den Boden und in das Grundwasser	Mensch und seine Gesundheit, Fauna, Wasser, Luft
Anlagebedingt			
Beanspruchung von Fläche für die Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete	Versiegelung/Überbauung und nachhaltiger Lebensraumverlust bzw. Lebensraumveränderungen	Lebensraumverlust, Veränderung des Standortes,	Fauna, Flora, Fläche
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
		Veränderung von Klimatopen	Klima
zusätzliche Beleuchtung	zusätzliche Lichtemissionen	Störungen von Tieren und Pflanzen, Töten von Insekten, ggf. Störungen von Menschen	Mensch, Tiere, Pflanzen
Betriebsbedingt			
Emissionen aus Kfz	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO ₂ -Ausstoß	Menschen Gesundheit Luft
Nutzung der Gebäude	Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Menschen Gesundheit Tiere

3.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

3.3.1 Schall- und Schadstoffimmissionen

Bestandsaufnahme und Bewertung

Relevante Schadstoffquellen im Plangebiet stellen die Hiddeser Straße und Bielefelder Straße dar. Die Heizungsanlagen der wenigen Gebäude im Plangebiet führen zu geringfügigen zusätzlichen Schadstoffimmissionen.

Außerdem verfügt das Plangebiet bzgl. der Lichtimmissionen über eine geringfügige Vorbelastung durch die (Außen-)Beleuchtung der Gebäude.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Heidenoldendorf der Stadt Detmold. An das Plangebiet grenzt östlich die Bielefelder Straße an. Die Hiddeser Straße durchquert das Plangebiet von Westen nach Osten und im Süden grenzt die Straße Kleiner Bergweg sowie die Straße Am Vietberg an das Plangebiet. Im Südosten befindet sich der Verkehrsknotenpunkt Hiddeser Straße / Bielefelder Straße. Im Westen verlaufen der Küsterweg sowie der Kapellenweg. Von diesen Straßen gehen Verkehrslärmimmissio-

nen auf das Plangebiet aus. Hier sind vor allem die Bielefelder Straße sowie die Hidde-
ser Straße als Hauptverkehrsstraßen zu erwähnen (HEMPEL & TACKE 2025A).

In der näheren Umgebung befinden sich des Weiteren u. a. ein Nahversorger, ein
Dachdeckerbetrieb, ein Eiscafé sowie eine Bäckerei von denen zusätzliche Gewerbe-
lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Weiterhin werden durch die angestreb-
ten Nutzungen im Plangebiet in der Umgebung des Plangebiets sowie im Plangebiet
selbst schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbeanlagen sowie durch den planbe-
dingten Mehrverkehr von 1.758 Kfz / 24h verursacht. Im Rahmen des Bauleitplanver-
fahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde der Ge-
werbelärm (Bestand) auf das Plangebiet, der Verkehrslärm auf das Plangebiet, der Ge-
werbelärm (neu) im Plangebiet sowie der planbedingte Mehrverkehr auf die Umgebung
schalltechnisch betrachtet (HEMPEL & TACKE 2025A).

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Durch die Nutzung der neuen Gebäude im Plangebiet und des zusätzlichen Verkehrs
werden sich die Schadstoffimmissionen erhöhen.

Die Lichtimmissionen im Plangebiet werden durch die zusätzliche Beleuchtung (Stra-
ßenlaternen, Gebäude, Autoverkehr) ebenfalls ansteigen.

Schallimmissionen

„Zunächst wird in Folge dargelegt, welche Lärmschutzkonflikte sich aufgrund der Pla-
nung im vorliegenden Plangebiet und in der Umgebung auf Grundlage des Gutachtens
ergeben. Anschließend wird in einem Lärmschutzkonzept zum einen für den Gewerbe-
lärm und zum anderen für den Verkehrslärm dargelegt, welche Schallschutzmaßnah-
men zur Lösung des Lärmschutzkonfliktes getroffen werden können und welche Abwä-
gungsgesichtspunkte dabei eine Rolle spielen“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Auswirkungen des vorhandenen Gewerbelärms auf das Plangebiet

„Es wurde die Geräuschsituation im Plangebiet durch die bestehenden Gewerbenut-
zungen außerhalb des Plangebietes (u. a. Nahversorger, Dachdeckerbetrieb) unter-
sucht. Die Gewerbelärmuntersuchung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der Techni-
schen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete und
Urbane Gebiete innerhalb des Plangebietes unterschritten werden und somit im Sinne
der TA Lärm von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auszuge-
hen ist. Damit wird die Nutzung der bestehenden gewerblichen Anlagen durch die Aus-
weisung der geplanten Bauflächen gegenüber den derzeitigen Möglichkeiten nicht wei-
tergehend beeinträchtigt“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

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

„Es wurde die Geräuschsituation durch die geplanten Gewerbenutzungen im Plange-
biet auf die geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet selber und auf bestehende Nut-
zungen außerhalb untersucht. Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben,
dass bei einer Beurteilung nach der TA Lärm im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete
sowie bei den bestehenden Wohnnutzung östlich des Plangebietes die zulässigen Im-
missionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete unterschritten werden und somit im

Sinne der TA Lärm hier von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auszugehen ist. Dagegen sind in den Urbanen Gebieten ausschließlich im Nachtzeitraum im Bereich der zur geplanten Tiefgarage weisenden Fassaden unzulässige Geräuschimmissionen zu erwarten und somit Einschränkungen durch mögliche gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen, sodass entsprechende Konflikte im Baugenehmigungsverfahren zu lösen sind“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Lärmschutzmaßnahmen Gewerbelärm

Die aufgrund umliegender Nutzungen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Damit sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Es sind jedoch innerhalb des Plangebietes (MU1/MU2) Konflikte zu erwarten, indem gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes 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“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Darüber hinaus müssen organisatorische Maßnahmen wie die Einschränkung der Nutzungszeiten auf die Tageszeit (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) der Parkplätze in MU2 sowie die Einschränkung der Lieferverkehre ebenfalls auf die Tageszeit zur Konfliktlösung ergriffen werden. Öffnungszeiten von Dienstleistern oder gewerblichen Einheiten wären entsprechend zu wählen“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Auch die rechtzeitige Berücksichtigung in der Planungsphase kann die Lärmproblematik auch schon in die Gestaltung der Grundrisse einfließen. Optimal ist daher eine Anordnung sämtlicher nachts zu schützender Räume zur lärmabgewandten Fassade. Voraussetzung zum Gelingen der Grundrissgestaltung ist, dass lärmabgewandte Seiten hinreichend Fassadenfläche bieten sowie deren Ausrichtung stimmt“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Im schalltechnischen Gutachten sind weitere Maßnahmen zur Konfliktlösung beispielhaft dargestellt. 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“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Zusammenfassung Verkehrslärm

„Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass durch die Wahrung eines städtebaulich abgewogenen Abstandes zur Lärmquelle die Schwelle zur Gesundheitsgefahr in den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen nicht erreicht wird. Darüber hinaus wird mit der planungsrechtlichen Ermöglichung einer Riegelbebauung entlang der Bielefelder

Straße in MU1 und MU2 sowie der Hiddeser Straße in WA2 städtebaulich auf den Konflikt reagiert. Da aus städtebaulichen Gründen Lärmschutzwälle und –Wände als aktive Maßnahmen nicht in Frage kommen, wurde sich im Rahmen der Abwägung dafür entschieden, entlang der Hiddeser Straße im Plangebiet lärmindernden Asphalt als aktive Lärmschutzmaßnahme festzusetzen, sodass dieser beim erforderlichen Umbau der Hiddeser Straße zu verbauen ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit dem Verbau von Splittmastixasphalt im Kreuzungsbereich und im Verlauf der Heidenoldendorfer Straße sowie mit den vorhandenen Geschwindigkeitsreduzierungen auf Tempo 30 bereits viele mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt sind. Mit der zusätzlichen Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche, in denen entsprechende Maßnahmen zum Schutz von sensiblen Innenwohnbereichen zu ergreifen sind, Lüftungsanlagen) wird das Lärmschutzkonzept entsprechend der Lärmschutzkaskade im vorliegenden Bebauungsplan komplettiert und der Lärmschutzkonflikt in Hinblick auf den Verkehrslärm gelöst. Für die Konfliktlösung zum Thema Gewerbelärm im Plangebiet erfolgt eine zulässige Verschiebung ins Baugenehmigungsverfahren, da eine Konfliktlösung durch Nebenbestimmungen möglich ist. Durch die Kombination aller Maßnahmen kann dafür Sorge getragen werden, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Die zusätzlichen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes sind nach umfangreicher Abwägung zumutbar“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Insgesamt sprechen die zu erreichenden Planziele trotz der Verkehrslärmsteigerung in der Umgebung bei einer zudem ohnehin bereits sehr hohen Belastung weiterhin für die vorliegende Planung, da dem Lärmschutzkonflikt mit entsprechenden Maßnahmen begegnet werden kann und die Lärmsteigerungen das zumutbare Maß nicht überschreiten“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

3.3.2 Erholung

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Erholungseignung wird durch die Qualität des Landschaftsbildes bestimmt, die Erholungsnutzung ist abhängig von der Zugänglichkeit und Begehrbarkeit des Landschaftsraumes.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder ausgewiesene Wander- noch Radwege. Das Plangebiet selbst weist keine relevante Infrastruktur für die Erholung auf.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Teilschutzgut Erholung“ werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold nicht erwartet.

3.4 Schutzgut Tiere

Die artenschutzrechtlichen Aspekte des Bauleitplans wurden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2025) betrachtet. Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte zusammenfassend dargestellt.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold werden folgende Lebensraumtypen unmittelbar und mittelbar beansprucht:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude
- Fettwiesen und -weiden

Das Plangebiet liegt im Bereich des Quadranten 3 des Messtischblattes 4019 „Detmold“. Für diesen Quadranten wurde im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) eine Abfrage der planungsrelevanten Arten für die im Plangebiet anzutreffenden unmittelbar betroffenen sowie der angrenzenden Lebensraumtypen durchgeführt (LANUV 2023B).

Für den oben genannten Quadranten 3 des Messtischblattes 4019 „Detmold“ werden vom FIS für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 42 Arten als planungsrelevant genannt (12 Fledermausarten, 29 Vogelarten und eine Amphibienart). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht aufgeführt (LANUV 2023B).

Eine Abfrage der planungsrelevanten Arten in der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) ergab keine Informationen über planungsrelevante Arten im Untersuchungsgebiet (LANUV 2023A).

Die Auswertung der Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab Hinweise auf Vorkommen folgender planungsrelevanter Arten: Kreuzkröte, Rotmilan, Wildkatze, Rauhaufledermaus, Kammmolch.

Im Rahmen der Ortsbegehung am 7. Juni 2023 erfolgte eine Plausibilitätskontrolle. Dabei wurde überprüft, ob die Arten der Artenliste am Planungsstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Während der Ortsbegehung wurde auf einer toten Fichte im Bereich des Reitplatzes ein singender Girlitz, welcher als planungsrelevant eingestuft wird, nachgewiesen.

Weiterhin können die Gehölze bzw. Gärten von häufigen und verbreiteten Vogelarten der Siedlungsbereiche als Habitat genutzt werden. Die Gebäude sind zum Teil mit Efeu bewachsen, welches ebenfalls als Brutstandort genutzt werden könnte.

In den Gärten wurden drei Nistkästen, welche kleineren Höhlenbrütern als Brutstandort dienen könnten, dokumentiert. Die Nistkästen könnten auch von Fledermäusen als Sommerquartier genutzt werden.

Höhlenbäume, die Höhlenbrütern als Brutstandort oder Fledermäusen als Quartier dienen könnten, wurden nicht nachgewiesen.

An bzw. in den Gebäuden wurden Nester der Rauch- und Mehlschwalbe sowie potenzielle Fledermausquartiere nachgewiesen.

Des Weiteren weist das Plangebiet eine Eignung als potenzielles, nichtessenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse (z. B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Abendsegler) auf.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Häufige und verbreitete Vogelarten

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- 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 ökologische 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 den Kronentraufen von 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.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für folgende Arten nicht ausgeschlossen werden:

Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Bluthänfling, Girlitz, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe

Planungsrelevante Tierarten: Fledermäuse

Wirkungsspezifische Betroffenheiten

Der **Abendsegler** ist eine typische Waldfledermaus, welche überwiegend Baumhöhlen in Wäldern und Parklandschaften als Sommer- und Winterquartier nutzen. Die Wochenstuben liegen vorwiegend in Nordostdeutschland, Polen und Südschweden. Als

Winterquartier bezieht der Abendsegler großräumige Baumhöhlen, aber auch Spaltenquartiere in Gebäuden, Felsen oder Brücken. Jagdgebiete des Abendseglers sind jedoch in nahezu allen Landschaftstypen zu finden. In großen Höhen zwischen 10–50 m jagen die Tiere über großen Wasserflächen, Waldgebieten, Einzelbäumen, Agrarflächen sowie über beleuchteten Plätzen im Siedlungsbereich (DIETZ et al. 2007 / LANUV 2023c).

Die **Breitflügelfledermaus** ist eine typische Gebäudefledermaus, die vorwiegend im Siedlungs- und siedlungsnahen Bereich vorkommt. Die Jagdgebiete befinden sich bevorzugt in der offenen und halboffenen Landschaft über Grünlandflächen mit randlichen Gehölzstrukturen, Waldrändern oder Gewässern. Außerdem jagen die Tiere in Streuobstwiesen, Parks und Gärten sowie unter Straßenlaternen. Fortpflanzungsgesellschaften befinden sich an und in Spaltenverstecken oder Hohlräumen von Gebäuden (z. B. Fassadenverkleidungen, Zwischendecken, Dachböden, Dachpfannen). Einzelne Männchen beziehen neben Gebäudequartieren auch Baumhöhlen, Nistkästen oder Holzstapel. Als Winterquartiere werden Spaltenverstecke an und in Gebäuden, Bäumen und Felsen sowie Stollen oder Höhlen aufgesucht. Dort halten sich die Tiere meist einzeln auf (DIETZ et al. 2007 / LANUV 2023c).

Große Mausohren sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil leben. Die Jagdgebiete liegen meist in geschlossenen Waldgebieten. Bevorzugt werden Altersklassen-Laubwälder mit geringer Kraut- und Strauchschicht und einem hindernisfreien Luftraum bis in 2 m Höhe (z. B. Buchenhallenwälder). Seltener werden auch andere Waldtypen oder kurzrasige Grünlandbereiche bejagt. Die Wochenstuben befinden sich häufig auf warmen, geräumigen Dachböden von Kirchen und anderen großen Gebäuden. Sommerquartiere von Männchen finden sich in Dachstöcken und Türmen, in Baumhöhlen und Fledermauskästen. Die Winterquartiere liegen meist in Höhlen, Stollen, Bunkieranlagen und Bergkellern (DIETZ et al. 2007 / LANUV 2023c).

Die **Kleine Bartfledermaus** ist in strukturierten Landschaften mit kleineren Fließgewässern in der Nähe von Siedlungsbereichen zu finden. Bevorzugte Jagdgebiete sind linienhafte Strukturelemente wie Bachläufe, Waldränder, Feldgehölze und Hecken. Seltener jagen die Tiere in Laub- und Mischwäldern mit Kleingewässern sowie im Siedlungsbereich in Parks, Gärten, Viehställen und unter Straßenlaternen. Als Sommerquartiere werden vor allem Hohlräume an und in Gebäuden aufgesucht. Seltener werden Baumquartiere und Nistkästen bewohnt. Im Winter werden Höhlen, Bergwerke und Bergkeller besiedelt (DIETZ et al. 2007 / LANUV 2023c).

Zwergfledermäuse sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften, vor allem auch in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommen. Als Hauptjagdgebiete dienen Gewässer, Kleingehölze sowie aufgelockerte Laub- und Mischwälder. Im Siedlungsbereich werden parkartige Gehölzbestände sowie Straßenlaternen aufgesucht. Die Sommerquartiere und Wochenstuben finden sich in einem breiten Spektrum an Spaltenräumen von Gebäuden (Verkleidungen, Zwischendächer). Einzeltiere können auch in Felsspalten und hinter Rinde von Bäumen vorkommen. Die Winterquartiere befinden sich ebenfalls an Gebäuden. Größere Gruppen überwinternder Tiere

kommen in Felsspalten und in unterirdischen Kellern, Tunneln und Höhlen vor (DIETZ et al. 2007 / LANUV 2023c).

Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude weisen potenzielle Quartiere für das Große Mausohr, die Breitflügelfledermaus, die Kleine Bartfledermaus und die Zwergfledermaus auf. Bei einem Abbruch der Gebäude können artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) nicht ausgeschlossen werden.

Da es keine Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung der potenziellen Quartiere gibt, ist die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG wird nicht erwartet. Die Gebäude sollten jedoch zeitnah vor dem Abbruch erneut kontrolliert werden. Gibt es hierbei Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung, so sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Fledermauskästen in der näheren Umgebung des Plangebietes anzubringen.

Bei einer Inanspruchnahme der drei Bäume mit den Nistkästen im Plangebiet sind artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für den Abendsegler, die Breitflügelfledermaus, die Kleine Bartfledermaus sowie die Zwergfledermaus nicht auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Gebäude mit Quartierseignung für Fledermäuse (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) 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 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausschließen zu können, müssen die Nistkästen während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Ende Februar vor der Fällung abgenommen und an Bäumen, die erhalten bleiben bzw. an Bäumen in der Umgebung des Plangebiets 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 Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, müssen die 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.

Planungsrelevante Tierarten: Bluthänfling

Wirkungsspezifische Betroffenheiten

Der **Bluthänfling** bevorzugt als typische Vogelart ländlicher Gebiete offene mit Hecken, Sträuchern oder jungen Koniferen bewachsene Flächen mit einer samentragenden Krautschicht. In Siedlungsbereichen kommt er in Gärten, Parkanlagen und auf Friedhöfen vor. Der bevorzugte Neststandort befindet sich in dichten Büschen und Hecken aber auch in Kletterpflanzen (BAUER et al. 2005 / LANUV 2023c).

Die Gehölze im Plangebiet stellen potenzielle Brutstandorte für den Bluthänfling dar. Bei einer Inanspruchnahme der Gehölze im Plangebiet kann eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für den Bluthänfling nicht ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird für den Bluthänfling nicht erwartet, da sich nördlich und südwestlich des weiter südlich des Plangebietes die Kulturlandschaft mit Hecken bzw. Gehölzen anschließen, welche Ersatzbrutstandorte für den Bluthänfling darstellen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist weiterhin erfüllt. Darüber hinaus werden im Plangebiet neue Strukturen, die als Lebensraum dienen können, geschaffen (z. B. durch Hausgärten und/oder Dachbegrünung sowie durch Parkanlagen).

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Plangebietes größere Gärten sowie

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 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).

Planungsrelevante Tierarten: Girlitz

Wirkungsspezifische Betroffenheiten

Der **Girlitz** bevorzugt ein trockenes und warmes Klima, welches in NRW nur regional, bzw. in bestimmten Habitaten zu finden ist. Daher sind Städte als Lebensraum für

diese Vogelart von besonderer Bedeutung, da in ihnen zu jeder Jahreszeit ein mildes und trockeneres Mikroklima herrscht als in ländlichen Gebieten. Dort bewohnt er Friedhöfe, Parks und Kleingartenanlagen. Nester werden bevorzugt in Nadel- oder Obstbäumen sowie in Rankenpflanzen gebaut (BAUER et al. 2005 / LANUV 2023c).

Die Gehölze im Plangebiet stellen einen potenziellen Lebensraum für den Girlitz dar. Außerdem wurde während der Ortsbegehung ein singender Girlitz im Plangebiet nachgewiesen, weshalb eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei einer Entfernung der Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden kann.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich teils größere Gärten, welche als Ersatzbrutstandorte für den Girlitz dienen könnten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist daher weiterhin erfüllt.

Darüber hinaus werden im Plangebiet neue Strukturen, die als Lebensraum dienen können, z. B. durch Hausgärten und/oder Dachbegrünung sowie durch Parkanlagen geschaffen.

Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird für den Girlitz nicht erwartet.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss die Entfernung der Habitatstrukturen (Gehölze, Rankenpflanzen) außerhalb der Brutzeit des Girlitz erfolgen. Dieses ist bereits durch die Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten gewährleistet (vgl. Kap. 6.3.1).

Planungsrelevante Tierarten: Rauchschwalbe

Wirkungsspezifische Betroffenheiten

Die **Rauchschwalbe** kann als Charakterart für eine extensiv genutzte, bäuerliche Kulturlandschaft angesehen werden. Die Besiedlungsdichte wird mit zunehmender Verstädterung der Siedlungsbereiche geringer. In typischen Großstadtlandschaften fehlt sie. Die Nester werden in Gebäuden mit Einflugmöglichkeiten (z. B. Viehställe, Scheunen, Hofgebäude) aus Lehm und Pflanzenteilen gebaut. Altnester aus den Vorjahren werden nach Ausbessern wieder angenommen. Die Nahrungsjagd erfolgt meist in Nestnähe, wo sich daher üblicherweise offene Grünlandflächen befinden (BAUER et al. 2005 / LANUV 2023c).

In den Pferdeställen innerhalb des Plangebietes wurden während der Ortsbegehung zehn Rauchschwalbennester nachgewiesen. Bei einem Abbruch der Pferdeställe können artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für die Rauchschwalbe nicht ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Pferdeställe mit den Rauchschnalbennestern 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 Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

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

Planungsrelevante Tierarten: Mehlschnalbe

Wirkungsspezifische Betroffenheiten

Die **Mehlschnalbe** lebt als Kulturfolger in menschlichen Siedlungsbereichen. Als Kolonienbrüter bevorzugt sie frei stehende, große und mehrstöckige Einzelgebäude in Dörfern und Städten. Die Lehmhäuser werden an den Außenwänden der Gebäude an der Dachunterkante, in Giebel-, Balkon- und Fensternischen oder unter Mauervorsprüngen angebracht. Bestehende Kolonien werden oft über viele Jahre besiedelt, wobei Althäuser bevorzugt angenommen werden (BAUER et al. 2005 / LANUV 2023c).

An der nördlichen Fassade des südlichen Wohngebäudes wurden ein intaktes und ein defektes Mehlschnalbennest nachgewiesen. Bei einem Abbruch des Gebäudes können artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für die Mehlschnalbe nicht ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 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 Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 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 Plangebietes vor Brutbeginn (Ende April) vier Kunstnester für die Mehlschwalbe angebracht werden.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Eine artenschutzrechtlich relevante Störwirkung des Vorhabens und eine daraus resultierende Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ nicht zu erwarten.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Eine Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen ist Kap. 4.1.2 zu entnehmen.

Wirkung künstlicher Lichtquellen auf Insekten

Von Lichtemissionen werden vor allem Insekten beeinträchtigt. Neben dem Hitzetod an der Lichtquelle ist eine weitere Wirkung des künstlichen Lichtes die Beeinflussung des Verhaltens der Insekten. Durch die oft stundenlange Ablenkung der häufig nur kurzlebigen Tiere wird die Partnerfindung verhindert, so dass keine Fortpflanzung mehr stattfindet. Dies kann zu weiteren erheblichen Populationsverlusten führen. Dabei werden Tiere von Lichtquellen über Entfernungen von 100 bis 500 m angelockt. Das kann zu Verschiebungen von Insektenpopulationen in ungeeignete Lebensräume führen. Dieses Problem tritt insbesondere bei Lichtreklametafeln oder hell beleuchteten Tankstellen am Ortsrand oder außerhalb von Ortschaften auf.

Für die anlockende Wirkung von Lampen auf Insekten ist vor allem der ultraviolette Strahlungsanteil des Lichts verantwortlich, der vom Menschen kaum wahrgenommen wird. Insekten orientieren sich an kurzwelligem Licht in einem Bereich von 340 bis 440 nm. Das vom Menschen sichtbare Spektrum erreicht dagegen erst bei 500 bis 600 nm das Optimum.

Weißes Licht mit hohen blauen und ultravioletten Anteilen wird von Insekten viel heller wahrgenommen als von Menschen. Die Wellenlängen im violetten Bereich, bei denen

die Facettenaugen der Insekten am empfindlichsten sind, stellen gleichzeitig die Lichtqualität mit der größten Anziehungskraft für sie dar. Je heller die Strahlung in diesem Spektralbereich, desto stärker die Anlockwirkung.

Für die Anlockwirkung einer Lichtquelle sind neben der spektralen Lichtverteilung vor allem die Leuchtdichte, der Kontrast zur Umgebung, der Abstrahlwinkel und die Leuchtpunkthöhe wichtig. So lockt eine schräg nach oben abstrahlende Leuchte ca. 1,5-mal so viele Insekten an wie eine nur nach unten abstrahlende Leuchte. Bei doppelter Leuchthöhe wird ca. die 1,5- bis 2-fache Insektenmenge angezogen.

Für die zusätzliche Beleuchtung sollten Maßnahmen ergriffen werden, die die Anlockwirkung auf Insekten verringern und ein Töten von Insekten vermeiden (vgl. Kap. 4.1.2).

3.5 Schutzgut Pflanzen

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet des Bebauungsplans sowie die angrenzenden Bereiche wurden am 19. Mai 2025 begangen und deren Biotoptypen erfasst. Die angetroffenen Biotoptypen sind nach der „die Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) klassifiziert.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung finden sich die folgenden Biotoptypen:

Tab. 2 Liste der im Untersuchungsgebiet erfassten Biotoptypen gemäß LANUV 2008. Vorhabensspezifisch tangierte Biotoptypen sind blau hinterlegt.

Code	Charakterisierung
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)
1.3	Teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen), Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand
3.4	Intensivwiese, - weide, artenarm
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 %
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50 % und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50 % und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch
9.2	Graben, Kanal, Teich, Abgrabungs-, Senkungs-, Stau-, Kleingewässer

Der Bestand der Biotoptypen wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

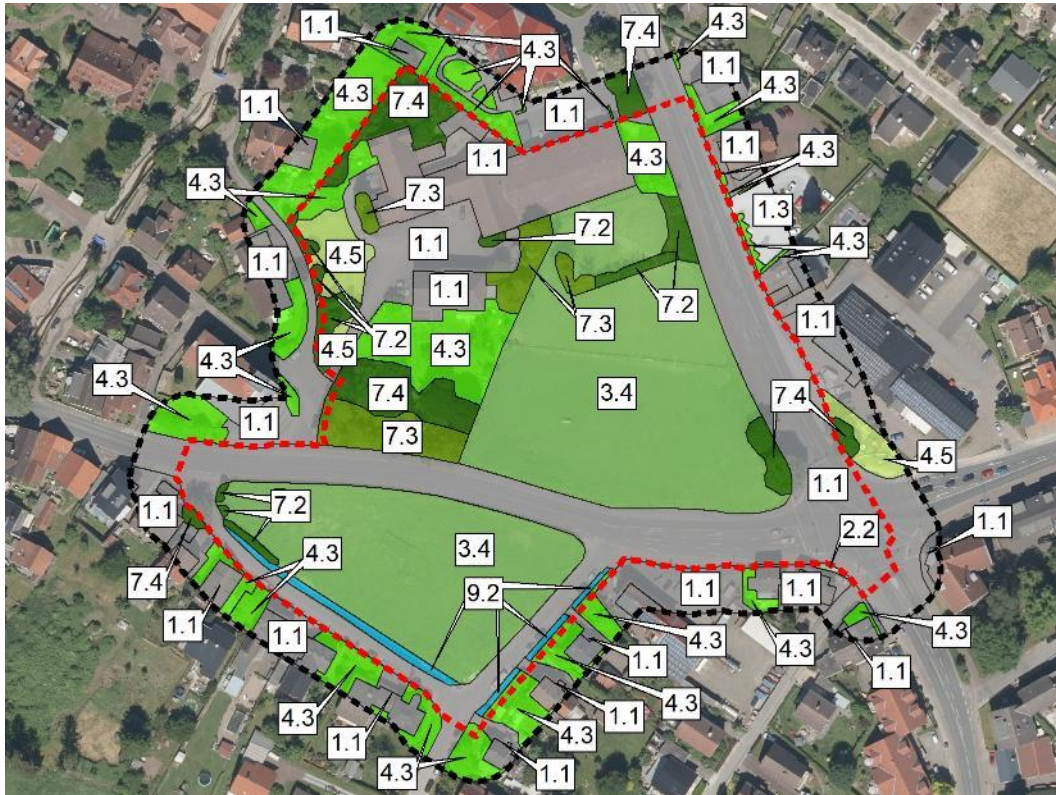


Abb. 23 Bestand der Biotoptypen im Plangebiet und der näheren Umgebung gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW“.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold ergeben sich überwiegend Eingriffe in Gehölzbestände und Grünlandflächen.

Durch das Anlegen von Grünflächen, Hecken und der Stellplatzbegrünung können neue Vegetationsbestände geschaffen werden.

Auf Grund des Verlustes von Gehölzbeständen und Grünlandflächen können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (vgl. Kap. 4.3) können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen kompensiert werden.

3.6 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme und Bewertung

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Mit dem Instrument der Bauleitplanung soll dafür gesorgt werden, dass die Bodenversiegelung auf das für das Vorhaben notwendige Maß begrenzt wird. Hierbei werden die Gesichtspunkte Nutzungsumwandlung, Zerschneidung und Versiegelung berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst etwa 28.356 m². Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan können bis zu 14.300 m² versiegelt werden, wovon 8.042 m² auf Verkehrsflächen entfallen. 9.386 m² würden von Gärten eingenommen werden, während auf den Reitplatz 4.670 m² entfallen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu einer Gesamtversiegelung von bis zu 20.944 m², wovon 11.044 m² auf die Verkehrsflächen entfallen. 3.442 m² werden zukünftig von Gärten eingenommen. Die Fläche des Spielplatzes umfasst 361 m². Die Pflanzfläche und die Private Grünfläche umfassen eine Fläche von 1.245 m². Die Öffentliche Grünfläche wird eine Fläche von 1.005 m² umfassen. Auf die Wasserflächen bzw. Flächen für die Wasserwirtschaft entfallen 1.035 m² und auf die Regenrückhaltebecken 324 m².

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann ein größerer Teilbereich des Plangebietes versiegelt werden. Durch die Siedlungslage nimmt das Plangebiet jedoch keine solitäre Stellung im Raum ein. Eine Zersiedelung der Landschaft wird somit nicht weiter vorangetrieben.

Insgesamt ist daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche im Bereich des Plangebiets auszugehen.

3.7 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme und Bewertung

Gemäß der Bodenkarte (BK50) wird der nordwestliche Teil des Plangebietes von Plaggenesch eingenommen. Dem Plaggenesch wird hinsichtlich seiner sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte eine Schutzwürdigkeit zugesprochen.

Im übrigen Teil des Plangebietes steht Parabraunerde an, welcher hinsichtlich ihrer sehr hohen Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit eine Schutzwürdigkeit zugesprochen wird (WMS-FEATURE 2025).

Alle natürlichen Böden erfüllen vielfältige, allgemeine Funktionen im Naturhaushalt, u. a. als Puffer- und Filterkörper, Lebensraum von Mikroorganismen und als Teil des Ökosystems mit seinen vielfältigen Stoffkreisläufen.

Ein Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt, weshalb hier keine natürlichen Böden mehr zu erwarten sind. Natürliche Böden sind lediglich im Bereich vorhandener Vegetationsbestände vorhanden.

Tab. 3 Übersicht über den im Plangebiet anstehenden Bodentyp „Plaggenesch“ gem. der Bodenkarte des geologischen Dienstes (BK50) (WMS-Feature 2025).

Bodeneinheit	L4118_oE852GW3
Bodentyp	Plaggenesch
Bodenartengruppe des Oberbodens	sandig
Grundwasserstufe	Stufe 3 – tief – 8 -13 dm
Staunässegrad	Stufe 0 – ohne Staunässe
Wertzahlen der Bodenschätzung	20 bis 35, gering
Erodierbarkeit des Oberbodens	0,02, sehr gering
Schutzwürdigkeit des Bodens	Plaggenesche mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte
Verdichtungsempfindlichkeit	hoch

Tab. 4 Übersicht über den im Plangebiet anstehenden Bodentyp „Parabraunerde“ gem. der Bodenkarte des geologischen Dienstes (BK50) (WMS-Feature 2025).

Bodeneinheit	L4118_L341
Bodentyp	Parabraunerde
Bodenartengruppe des Oberbodens	tonig - schluffig
Grundwasserstufe	Stufe 0 – ohne Grundwasser
Staunässegrad	Stufe 0 – ohne Staunässe
Wertzahlen der Bodenschätzung	60 bis 75, hoch
Erodierbarkeit des Oberbodens	0,56, sehr hoch
Schutzwürdigkeit des Bodens	fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit
Verdichtungsempfindlichkeit	mittel

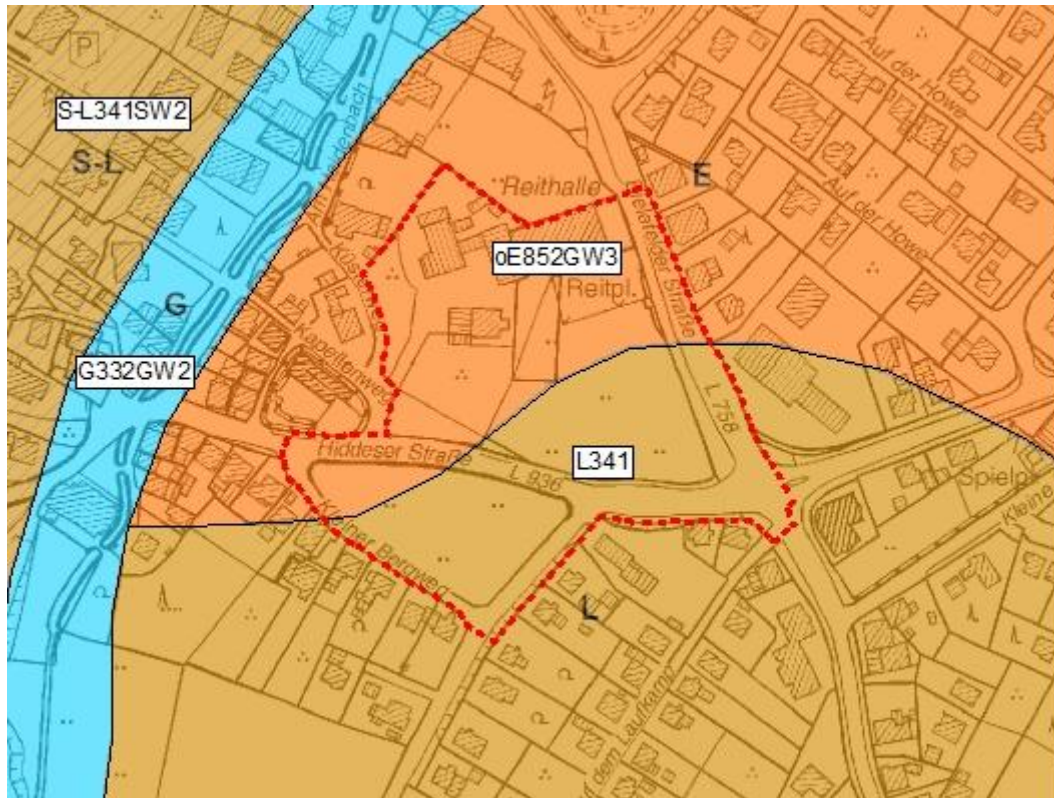


Abb. 24 Bodentypen im Bereich des Plangebietes (rote Strichlinie) (WMS-FEATURE 2025).

Altlasten und Kampfmittel

„Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodenbelastungen bekannt. Das eingeholte Bodengutachten zeigt zudem keine Hinweise auf Schadstoffe im Boden“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat eine Anfrage der Stadt Detmold auf Luftbilddauswertung für das Plangebiet mit Schreiben vom 21.07.2022 beantwortet. Es gab in den Luftbildern keine erkennbaren Belastungen und daher auch keine Erforderlichkeit für Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„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““ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) der folgende Vorsorgegrundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Boden-

schutzgesetzes (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen“.

In § 4 Abs. 2 LBodSchG NRW wird die folgende, generelle Prüfverpflichtung formuliert: „Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei Planfeststellungsverfahren und Plangenehmigungen haben die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist“.

Vorhabensbedingt kommt es im Bereich der geplanten Bebauung und der Verkehrsflächen zu einer Versiegelung des natürlichen Bodens mit einem nahezu vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Dazu zählen die Filter-, Puffer- und Speicherfunktion sowie die Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Ebenso geht die Fähigkeit des Bodens zur Regulation des Wasser-, Wärme- und Energiehaushaltes verloren.

Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sowie der bereits möglichen zusätzlichen Bebauung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen (vgl. Kap. 4.3) können Beeinträchtigungen kompensiert werden.

3.8 Schutzgut Wasser

3.8.1 Grundwasser

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Etwa 180 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet 411803 „Detmold-Pivitsheide-Heidenoldendorf“ (MUNV 2025).

Gemäß der Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit mäßig ergiebigen Grundwasservorkommen über Locker- gesteinen (GL NRW 1980).

Das Plangebiet liegt innerhalb des ca. 158 km² großen Grundwasserkörpers 4_14 „Östlicher Teutoburgerwald“. Der Grundwasserkörper ist dem Kluft-Grundwasserleiter bzw. dem Poren / Kluft-Grundwasserleiter zugeordnet. Er wird hinsichtlich seiner Durchlässigkeit mit „sehr gering bis mittel“ und seiner Ergiebigkeit mit „wechselnd ergiebig“ beschrieben (MUNV 2025).

Die Parabraunerde innerhalb des Plangebietes wird als Grundwasserstufe 0 (ohne Grundwasser) eingestuft. Der Plaggenesch im Plangebiet besitzt die Grundwasserstufe Stufe 3 (tief – 8 -13 dm) (WMS-Feature 2025).

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Durch das geplante Vorhaben wird nicht (dauerhaft) in das Grundwasser eingegriffen. Von den zukünftig versiegelten Flächen gehen voraussichtlich keine stofflichen Einträge in das Grundwasser aus.

Gem. § 55 Abs. 2 WHG besteht die grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung; Ausnahmetatbestände liegen nicht vor.

„Die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) soll für die geplante Bebauung des Plangebietes in folgender Weise erfolgen:

MU1, MU2 und WA3, WA4: Auf Grundlage von § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. der Entwässerungssatzung der Stadt Detmold vom 12.07.2017 wird das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser schadlos in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Hier erfolgt eine erste Rückhaltung über Füllkörperrigolen im Bereich der Planstraße B. Anschließend erfolgt eine Einleitung in das östlich des Küsterweges festgesetzte Regenrückhaltebecken. Das geplante Regenrückhaltebecken am Küsterweg führt das Niederschlagswasser, welches in den nördlich der Hiddeser Straße gelegenen Teilbereichen anfällt, gedrosselt in die Regenwasserkanalisation der Straßen Küsterweg und Am Heidenbach. Aus der Kanalisation wird das Wasser anschließend in das Gewässer Nr. 25 (Heidenbach) übergeben“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Das in WA1 von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt auf den natürlichen Abfluss (10 l/(s*ha) für ein 5-jährliches Regenereignis) direkt ins Gewässer Nr. 133 eingeleitet. Hierbei handelt es sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde nach § 8 WHG notwendig“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„WA2: Das von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in die Fläche zu Regelung des Wasserabflusses 1 eingeleitet werden. Anschließend erfolgt eine Einleitung in das südlich der Hiddeser Straße festgesetzte Regenrückhaltebecken. Das südlich der Hiddeser Straße geplante Regenrückhaltebecken führt das Niederschlagswasser des südlichen Wohngebietes gedrosselt in das namenlose Gewässer Nr. 133. 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“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-M 102-4 erstellt. Gemäß den Empfehlungen der DWA-M 102-4 soll die Differenz einzelner Wasserhaushaltsanteile (Direktabfluss, Verdunstung, Versickerung) zwischen dem unbebauten und dem bebauten Zustand 0,10 (bzw. 10 Prozentpunkte) nicht überschreiten, um negative Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt zu vermeiden. In den Allgemeinen Wohngebieten kann diesen Empfehlungen entsprochen werden. In den Urbanen Gebieten ist dies für den Direktabfluss

und die Verdunstung nicht der Fall, da aus städtebaulichen Gründen in diesem Bereich überwiegend geneigte Dächer vorgesehen sind und damit eine Dachbegrünung nicht zum Zuge kommt. Solche Maßnahmen hätten gemäß Gutachten die Verdunstung erhöht, den Direktabfluss reduziert und damit zu einer ausgeglicheneren Wasserbilanz beigetragen. In der Abwägung wird dieser Belang für die MU zurückgestellt“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Trotz der Überschreitungen einzelner Richtwerte ist die Planung der Urbanen Gebiete unter Berücksichtigung der örtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen vertretbar. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, insbesondere die Einleitung in Rigolenanlagen, tragen dazu bei, den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu mildern. Der Gebietsentwicklung liegt eine Planung nach den a. a. R. d. T. zugrunde, in der die wasserwirtschaftlichen Belange vollständig berücksichtigt sind“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Der Investor wurde mit einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, für die Bereiche des MU1 und MU2 im Baugenehmigungsverfahren eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz vorzulegen. Dies ist zum Beispiel durch die Errichtung von Baumrigolen in der privaten Grünfläche möglich. Auch auf der öffentlichen Grünfläche könnte später durch die Stadt Detmold durch ähnliche Maßnahmen nachgesteuert werden“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Im Zusammenhang mit der geplanten Niederschlagswasserentwässerung ist lediglich eine geringe Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten

Insgesamt sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Wasser – Teilschutzgut Grundwasser im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold zu erwarten.

3.8.2 Oberflächengewässer

Bestandsaufnahme und Bewertung

Am südlichen Randbereich des Plangebietes verläuft ein namenloses Gewässer, welches zum Untersuchungszeitpunkt am 19.05.2025 kein Wasser führte. Etwa 50 m westlich des Plangebietes verläuft der Heidenbach (MUNV 2025).

Das Plangebiet und die nähere Umgebung (500 m) befinden sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (MUNV 2025).

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von Oberflächengewässern.

Im Bereich des namenlosen Gewässers wird eine Wasserfläche festgesetzt, weshalb negative Auswirkungen auf das Gewässer ausgeschlossen werden können.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird dem Gewässer 133 mehr Fläche eingeräumt. Dieses erfolgt auch durch die Festsetzung eines 3 m breiten Gewässerrand-

streifens. Außerdem ist eine Verbreiterung und kleinräumige Anpassung des Verlaufes im Rahmen der Gewässerunterhaltung vorgesehen.

Da das Regenwasser in die oben genannten Gewässer eingeleitet werden soll, ist mit höheren Abflussmengen in diesen Gewässern zu rechnen. Da das Regenwasser gedrosselt in die Gewässer eingeleitet werden soll, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser – Teilschutzgut „Oberflächengewässer“ durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold zu erwarten.

3.9 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme und Bewertung

Zur Erfassung der Bestandssituation wurden die verfügbaren Datenquellen (Klimastudie NRW, Klimaatlas Nordrhein-Westfalen, Fachinformationssystem Klimaanpassung) zum Schutzgut Klima und Luft ausgewertet.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird gemäß Klimatopkarte NRW vollständig dem Klimatop „Vorstadtklima“ zugeordnet, während der südliche Teil des Plangebietes als Freilandklimatop eingestuft wird (LANUK 2025B).

Das Vorstadtklima bildet den Übergangsbereich zwischen den Klimaten der bebauten Flächen und den Klimaten des Freilandes. Charakteristisch für Flächen, die dem Vorstadtklima zugeordnet werden, sind in erster Linie eine Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern von geringer Bauhöhe sowie ein geringer Versiegelungsgrad bzw. eine hohe Durchgrünung.

Das Freiland-Klimatop weist einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen auf. Damit ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden. Dies trifft insbesondere auf ausgedehnte Wiesen- und Ackerflächen sowie auf Freiflächen mit sehr lockerem Gehölzbestand zu.

Gemäß Klimaanalysekarte weist der nördliche Teil des Plangebietes tags eine starke thermische Belastung auf (Kategorie Siedlung: PET > 35 bis 41° C). Nachts erfährt das nördliche Plangebiet eine schwache nächtliche Überwärmung (Siedlung: schwache nächtliche Überwärmung: T > 17 bis 18,5 ° C). Außerdem liegt das gesamte Plangebiet innerhalb des Kaltluftwirkbereichs (LANUK 2025B).

Der südliche Teilbereich des Plangebietes weist tags eine starke thermische Belastung auf (Kategorie Grünflächen: PET > 35 bis 41° C). Nachts weist das südliche Plangebiet einen mittleren Kaltluftvolumenstrom (Kategorie Grünflächen: KSV ≤ 300 bis 1500 m³/s) auf (LANUK 2025B).

„Für das Plangebiet 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, das Plangebiet als bedeutendes Frisch- und Kaltluftliefergebiet freizuhalten“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Während der Bauphase kann es ggf. zu temporären Belastungseffekten durch Schadstoffemissionen (Staub, Emissionen der Baufahrzeuge) kommen.

Durch die Versiegelung von Freiflächen kann es im Bereich des Plangebiets zu Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Die versiegelten und bebauten Flächen sind durch ein höheres Wärmespeichervermögen und geringe Verdunstungsmöglichkeiten gekennzeichnet.

„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 Abs. 5 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„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 (südlich der Hiddeser Straße) 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“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Die Inanspruchnahme von Flächen mit positiven klimatischen Einflüssen sowie deren beschriebene Veränderung wird in Hinblick auf die Planungsziele abwägend entgegengetreten. Mit Maßnahmen wie der vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünung in Teilbereichen, der Festsetzung von großzügigen öffentlichen und privaten Grünflächen (hier mit Stillgewässer) sowie der sonstigen Durchgrünung des Plangebietes werden klimatische Minderungsmaßnahmen getroffen. Zusätzlich soll das namenlose Gewässer Nr. 133 als kühlendes Element in die Planungen integriert werden. Eine vergleichbare Wirkung kann von der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses 1 nördlich des WA2 ausgehen, in der das Niederschlagswasser überwiegend offen abgeleitet wird. Zudem werden Maßnahmen zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen und Wegen getroffen werden, um die Grundwasserneubildung zu fördern und die Versiegelung zu begrenzen“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold, auf Grund der Vorbelastung, der teilweise geplanten Dachbegrünung, der Stellplatzbegrünung, der Fassadenbegrünung mit dessen positiver Wirkung bzgl. des Feinstaubes durch die Straßen und der geplanten Grünflächen nicht zu erwarten.

3.10 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme und Bewertung

Unter dem Schutzgut Landschaft werden die Landschaftsgestalt und das Landschaftsbild betrachtet.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die Pferdeställe, die Reithalle, dem Wohngebäude sowie die Grünlandflächen.



Abb. 25 Blick aus Richtung Norden auf die Grünlandfläche im Süden des Plangebietes.



Abb. 26 Blick aus Richtung Süden auf die Grünlandfläche im Süden des Plangebietes.



Abb. 27 Blick aus Richtung Osten auf die geplante Bebauung im Bereich der Grünlandfläche im Nordosten des Plangebietes.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb einer Wohnsiedlung wird sich die geplante Wohnbebauung optisch in die Umgebung einfügen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

3.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme und Bewertung

Kulturgütern kommt als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung eine hohe gesellschaftliche Bedeutung zu. Ihr Wert besteht insbesondere in ihrer historischen Aussage und ihrem Bildungswert im Rahmen der Traditionspflege. Sie stellen gleichzeitig wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit z. T. erheblicher emotionaler Wirkung dar.

Das Plangebiet zählt zur Kulturlandschaft „Lipper Land“ und liegt innerhalb des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs für Archäologie A 8.01 „Werre- und Beganiederung“ (LWL & LVR 2007).

Westlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich das Kulturlandschaftsprägende Bauwerk D 491 Evangelische Kirche, Detmold-Heidenoldendorf (LWL & LVR 2007).

„Diagonal zur Hiddeser Straße auf einem großen Kirchplatz leicht aus dem Straßenraum zurückgesetzt gelegen. In den Jahren 1957/58 errichteter schlichter, kompakter Putzbau mit archaischer Wirkung. Akzentuierte städtebauliche Lage. Das Kleinpflaster des Vorplatzes wird als Kirchenboden bis an den Altar geführt. Die Kirche liegt am Ost- rand des Ortes an einer Straßengabelung leicht erhöht und erfährt dadurch sowie durch ihre wuchtige Gestalt mit dem vorgelagerten Turm eine besondere städtebauliche Wirkung, die dem Ortseingang nach Osten weithin markiert“ (LWL & LVR 2007).

„Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Boden- und Baudenkmäler. In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich die evangelische Kirche sowie das Gebäude am Heidebach 5 sowie weitere unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Um die Sichtbarkeit des Kirchengebäudes von der Kreuzung Bielefelder Straße / Hiddeser Straße aufrecht zu erhalten, wird dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Es wird darauf hingewiesen, dass das Wohnhaus Küsterweg 2 im Bebauungsplan 19-12 „Am Heidenbach/Küsterweg“ nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet ist. Dies entspricht nicht (mehr) dem aktuellen Stand“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Das Plankonzept berücksichtigt insbesondere die Herstellung/Erhaltung von Blickbeziehungen zwischen Kreuzung Bielefelder Straße / Hiddeser Straße. Die gestalterischen Festsetzungen sind mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt worden“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Die Planung stellt erstmals eine Sichtachse zwischen der Kreuzung und der denkmalgeschützten Kirche her. Dieses erfolgt durch die zurückgesetzte Bebauung und dem Ersatz der Fichten vor der Kirche durch eine extensive Mähwiese.

„Das Plangebiet befindet sich am unmittelbaren Rand, bzw. innerhalb des historischen Ortskerns der im 14. Jahrhundert erstmals erwähnten Ortschaft Heidenoldendorf, in einer sanften siedlungsgünstigen Hanglage oberhalb des Heidenbachs. An dieser Stelle ist sowohl mit urgeschichtlichen Hofstellen, als auch mit Siedlungsresten aus der Gründerzeit des Orts zu rechnen“ (LWL 2024).

„Um zu verhindern, dass es während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommt, ist das Plangebiet im Vorfeld der Baumaßnahme durch eine Sondierung der geplanten Erschließungsstraßen auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu überprüfen. Diese Überprüfung könnte durch Mitarbeiter bzw. Mitarbeiterinnen des Lippischen Landesmuseums durchgeführt werden, sofern der Vorhabenträger einen Bagger samt Fahrer zur Verfügung stellt. Für die Sondageschnitte muss zwingend ein (Ketten-) Bagger mit einer breiten, schwenkbaren Böschungsschaufel zum Einsatz kommen“ (LWL 2024).

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/99 25-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold sind unter Beachtung der oben genannten Hinweise keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

3.12 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Biologische Vielfalt

Der Begriff der biologischen Vielfalt oder Biodiversität steht als Sammelbegriff für die Gesamtheit der Lebensformen auf allen Organisationsebenen, von den Arten bis hin zu den Ökosystemen. Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Umsetzung der Planung wird sich die biologische Vielfalt im Plangebiet verringern. Im Zusammenhang mit den erforderlichen Artenschutzmaßnahmen und der Kompensationsmaßnahme kann den negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt entgegengewirkt werden.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern im Untersuchungsgebiet bestehen komplexe Wechselwirkungen, da diese im Naturhaushalt und funktional in einem Wirkungsgefüge miteinander verbunden sind. Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes im Untersuchungsgebiet berücksichtigt vielfältige Aspekte der funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz die ökosystemaren Wechselwirkungen prinzipiell miterfasst. Eine Zusammenfassung dieser möglichen schutzgutbezogenen Wechselwirkungen zeigt die nachstehende Tabelle.

Tab. 5 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

Schutzgut/Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Natura 2000-Gebiete - FFH-Gebiete - Vogelschutzgebiete	- Wiederherstellung der biologischen Vielfalt - Schutz von Lebensraumtypen - Artenschutz
Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt - Immissionsschutz - Erholung	- Der Mensch greift über seine Nutzungsansprüche bzw. die Wohn-, Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion in ökosystemare Zusammenhänge ein. Es ergibt sich eine Betroffenheit aller Schutzgüter.
Pflanzen - Biotopfunktion - Biotopkomplexfunktion	- Abhängigkeit der Vegetation von den Standorteigenschaften Boden, Klima, Wasser, Menschen - Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen-Mensch, Pflanzen-Tiere
Tiere - Lebensraumfunktion	- Abhängigkeit der Tierwelt von der Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Boden, Klima, Wasser) - Spezifische Tierarten als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen
Fläche - Erholung - Biotopfunktion - Lebensraumfunktion - Biotopentwicklungspotenzial - Wasserhaushalt - Regional- und Geländeklima - Landschaftsbild	- Betroffenheit von Menschen, Pflanzen, Tiere, Klima, Boden, Wasser und Landschaft bei Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Zerschneidung der Fläche
Boden - Biotopentwicklungspotenzial - Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit - Schutzwürdigkeit von Böden, abgebildet über die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion	- Ökologische Bodeneigenschaften, abhängig von den geologischen, geomorphologischen, hydrogeologischen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen - Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Boden als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade Boden-Pflanzen, Boden-Wasser, Boden-Mensch, Boden-Tiere - Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz)

Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut/Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Wasser - Bedeutung im Landschaftswasserhaushalt - Lebensraumfunktion der Gewässer und Quellen - Potenzielle Gefährdung gegenüber Verschmutzung - Potenzielle Gefährdung gegenüber einer Absenkung	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen bzw. nutzungsbezogenen Faktoren - Oberflächennahes Grundwasser in der Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung und als Standortfaktor für Biotope, Pflanzen und Tiere - Grundwasser als Transportmedium für Schadstoffe im Wirkgefüge Wasser-Mensch - Selbstreinigungskraft des Gewässers abhängig vom ökologischen Zustand - Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
Klima und Luft - Regionalklima - Geländeklima - Klimatische Ausgleichsfunktion - Lufthygienische Ausgleichsfunktion	- Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen - Geländeklima als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt - Abhängigkeit von Relief und Vegetation/Nutzung - Lufthygienische Situation für den Menschen - Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion - Luft als Transportmedium im Hinblick auf Wirkgefüge Luft-Pflanze, Luft-Mensch
Landschaft - Landschaftsgestalt - Landschaftsbild	- Abhängigkeit der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes von Landschaftsfaktoren wie Relief, Vegetation, Gewässer, Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere
Kultur- und sonstige Sachgüter - Kulturelemente - Kulturlandschaften	- Historischer Zeugniswert als wertgebender Faktor der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von teils noch natürlichen Böden einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen.

Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine verstärkten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nach sich ziehen.

Für die Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter werden in Kap. 4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich beschrieben.

3.13 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle können im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Gemäß KrWG (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen) gilt jedoch grundsätzlich folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen,
3. Recycling von Abfällen,
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen.

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge und ergänzende Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) grundsätzlich vermieden werden. Bei nicht sachgemäßem Umgang mit belasteten Abfällen können auf direktem Wege die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft kontaminiert werden, was aufgrund der Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern zu erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, das Klima, das Wirkungsgefüge, die biologische Vielfalt sowie den Menschen haben kann. Auch auf das Landschaftsbild könnten bei wilder Müllentsorgung erhebliche Auswirkungen entstehen. Durch die Wiederverwertung der unbelasteten Abfälle und die sachgemäße Entsorgung von nicht verwertbaren Abfällen werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis e BauGB nicht erheblich beeinträchtigt.

3.14 Zusammenfassende Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zusammenfassend wird deutlich, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold voraussichtlich für die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden, Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Wasser und Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen entstehen.

4.0 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

4.1.1.1 Schall- und Schadstoffemissionen

Lärmschutzmaßnahmen Gewerbelärm

Die aufgrund umliegender Nutzungen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Damit sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Es sind jedoch innerhalb des Plangebietes (MU1/MU2) Konflikte zu erwarten, indem gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes 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“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Darüber hinaus müssen organisatorische Maßnahmen wie die Einschränkung der Nutzungszeiten auf die Tageszeit (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) der Parkplätze in MU2 sowie die Einschränkung der Lieferverkehre ebenfalls auf die Tageszeit zur Konfliktlösung ergriffen werden. Öffnungszeiten von Dienstleistern oder gewerblichen Einheiten wären entsprechend zu wählen“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Auch die rechtzeitige Berücksichtigung in der Planungsphase kann die Lärmproblematik auch schon in die Gestaltung der Grundrisse einfließen. Optimal ist daher eine Anordnung sämtlicher nachts zu schützender Räume zur lärmabgewandten Fassade. Voraussetzung zum Gelingen der Grundrissgestaltung ist, dass lärmabgewandte Seiten hinreichend Fassadenfläche bieten sowie deren Ausrichtung stimmt“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Im schalltechnischen Gutachten sind weitere Maßnahmen zur Konfliktlösung beispielhaft dargestellt. 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“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Zusammenfassung Verkehrslärm

„Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass durch die Wahrung eines städtebaulich abgewogenen Abstandes zur Lärmquelle die Schwelle zur Gesundheitsgefahr in den zur Bebauung vorgesehene Bereichen nicht erreicht wird. Darüber hinaus wird mit der planungsrechtlichen Ermöglichung einer Riegelbebauung entlang der Bielefelder Straße in MU1 und MU2 sowie der Hiddeser Straße in WA2 städtebaulich auf den Konflikt reagiert. Da aus städtebaulichen Gründen Lärmschutzwälle und –Wände als aktive Maßnahmen nicht in Frage kommen, wurde sich im Rahmen der Abwägung dafür entschieden, entlang der Hiddeser Straße im Plangebiet lärmindernden Asphalt als aktive Lärmschutzmaßnahme festzusetzen, sodass dieser beim erforderlichen Umbau der Hiddeser Straße zu verbauen ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit dem Verbau von Splittmastixasphalt im Kreuzungsbereich und im Verlauf der Heidenoldendorfer Straße sowie mit den vorhandenen Geschwindigkeitsreduzierungen auf Tempo 30 bereits viele mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt sind. Mit der zusätzlichen Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche, in denen entsprechende Maßnahmen zum Schutz von sensiblen Innenwohnbereichen zu ergreifen sind, Lüftungsanlagen) wird das Lärmschutzkonzept entsprechend der Lärmschutzkaskade im vorliegenden Bebauungsplan komplettiert und der Lärmschutzkonflikt in Hinblick auf den Verkehrslärm gelöst. Für die Konfliktlösung zum Thema Gewerbelärm im Plangebiet erfolgt eine zulässige Verschiebung ins Baugenehmigungsverfahren, da eine Konfliktlösung durch Nebenbestimmungen möglich ist. Durch die Kombination aller Maßnahmen kann dafür Sorge getragen werden, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Die zusätzlichen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes sind nach umfangreicher Abwägung zumutbar“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Insgesamt sprechen die zu erreichenden Planziele trotz der Verkehrslärmsteigerung in der Umgebung bei einer zudem ohnehin bereits sehr hohen Belastung weiterhin für die vorliegende Planung, da dem Lärmschutzkonflikt mit entsprechenden Maßnahmen begegnet werden kann und die Lärmsteigerungen das zumutbare Maß nicht überschreiten“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

4.1.1.2 Erholung

Es sind keine Beeinträchtigungen des Teilschutzgutes Erholung zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

4.1.2 Schutzgut Tiere

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Tiere sollen die folgenden Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung finden:

- 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 ökologische 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 den Kronentraufen von 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.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausschließen zu können, müssen die 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 Plangebiets 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.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, müssen die 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.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 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.

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss die Entfernung der Habitatstrukturen (Gehölze, Rankenpflanzen) außerhalb der Brutzeit des Girlitz' erfolgen. Dieses ist bereits durch die Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten gewährleistet.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Pferdeställe mit den Rauchschnalbennestern 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.
- Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann für die Rauchschnalbe ausgeschlossen werden, wenn in geeigneten Gebäuden (z. B. Viehställen) im näheren Umfeld des Plangebietes vor Brutbeginn (Mitte April) 20 Kunstnester für die Rauchschnalbe angebracht werden. Hierbei ist eine dauerhafte Einflugmöglichkeit für die Rauchschnalbe sicherzustellen.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 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.
- Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 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 Plangebietes vor Brutbeginn (Ende April) vier Kunstnester für die Mehlschnalbe angebracht werden.
- Zum Schutz von Insekten sollten für die Außenbeleuchtung sonnenuntergangsfarbene Lichtquellen (Farbtemperatur 1800 Kelvin, bzw. 590 nm Wellenlänge; gelb, orange, amber) verwendet werden. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern (Farbtemperaturen 2700-3300 Kelvin). Durch intelligente Lichtsteuerung kann die Beleuchtungsstärke in den Kern-Nachtstunden reduziert oder abgeschaltet werden. Die Verwendung von vollständig geschlossenen, staubdichten Leuchten verhindert, dass Insekten in die Leuchte gelangen und dort (an der heißen Lampe verbrennen oder) eingesperrt verhungern.

4.1.3 Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet beschränkt bleiben. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet

und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

4.1.4 Schutzgut Fläche

Eine Vermeidung der Flächeninanspruchnahmen ist bei Realisierung des Bebauungsplans nicht möglich. Jedoch wird die Flächeninanspruchnahme für das Plangebiet auf das unbedingt notwendige Maß reduziert.

4.1.5 Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Im Plangebiet steht gemäß der Bodenkarte NRW Parabraunerde und Plaggenesch an. „Parabraunerde ist als fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung, als Regulations- 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“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Eine bauliche Nutzung des Plangebietes 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 genutzt werden soll. So soll die Schutzwürdigkeit der anstehenden Böden diesen Planungszielen untergeordnet werden. Es erfolgt für die Eingriffe im Plangebiet ein multifunktionaler Ausgleich (HEMPEL & TACKE 2025A).

4.1.6 Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeuge

4.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold, auf Grund der Vorbelastung, der teilweise geplanten Dachbegrünung, der Stellplatzbegrünung, der Fassadenbegrünung mit dessen positiver Wirkung bzgl. des Feinstaubes durch die Straßen und der geplanten Grünflächen nicht zu erwarten. Ein Bedarf an weiteren Maßnahmen ergibt sich nicht.

4.1.8 Schutzgut Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaft“ zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

4.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

„Um zu verhindern, dass es während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommt, ist das Plangebiet im Vorfeld der Baumaßnahme durch eine Sondierung der geplanten Erschließungsstraßen auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu überprüfen. Diese Überprüfung könnte durch Mitarbeiter bzw. Mitarbeiterinnen des Lippischen Landesmuseums durchgeführt werden, sofern der Vorhabenträger einen Bagger samt Fahrer zur Verfügung stellt. Für die Sondageschnitte muss zwingend ein (Ketten-) Bagger mit einer breiten, schwenkbaren Böschungsschaufel zum Einsatz kommen“ (LWL 2024).

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/99 25-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.2 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Im Plangebiet ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

4.3 Kompensationsmaßnahmen

4.3.1 Analyse der Eingriffsrelevanz des Vorhabens

Der Bestand im Plangebiet sowie die zu erwartenden Wirkungen des Bauleitplans auf die Umweltschutzgüter wurden in den vorangegangenen Abschnitten detailliert beschrieben.

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sind die nach Realisierung der ebenfalls beschriebenen Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

4.3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Methodik

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Berechnungsmodell des Landes Nordrhein-Westfalen „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (MSWKS o. J.) und der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008).

Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Grundlage für die Eingriffsbewertung ist dabei der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme. Es wird zunächst der Biotopwert vor der Bebauung ermittelt (Bestandswert). Im Anschluss daran erfolgt die Berechnung des Planwertes nach erfolgter Bebauung. Die Berechnung des Bestands- und des Planwertes basiert auf der folgenden Formel:

Fläche x Wertfaktor der Biotoptypen = Einzelflächenwert in Biotoppunkten

Aus der Differenz der Biotoppunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Bedarf an entsprechender Kompensationsfläche, die um diesen Differenzbetrag durch geeignete landschaftsökologische Maßnahmen aufzuwerten ist.

Berechnung

Die Ermittlung des Bestandswertes vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt anhand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Für die Verkehrsflächen wird der Biotoptyp „Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)“ (Code 1.1) angenommen.

Für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ wird der Biotoptyp „Intensivwiese, - weide, artenarm“ (Code 3.4) in Ansatz gebracht, da der Reitplatz nicht rechtskräftig geworden ist und dieses der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Für das Allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet wird gemäß BauNVO von 1977 eine Grundflächenzahl von 0,4 zu Grunde gelegt. Für die 40 % überbaubare Fläche wird der Biotoptyp „Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)“ (Code 1.1) festgelegt. Für die restlichen 60 % als unversiegelte Fläche wird der Biotoptyp „Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen“ (Code 4.3) angenommen.

Die Ermittlung der Flächenanteile des Planwertes nach der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt anhand der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9 für das Urbane Gebiet. Für die 90 % überbaubare Fläche wird der Biotoptyp „Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)“ (Code 1.1) festgelegt. Für die restlichen 10 % als unversiegelte Fläche wird der Biotoptyp „Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen“ (Code 4.3) angenommen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4, welche gemäß BauNVO um 50 % überschritten werden darf, festgelegt. Somit entfallen 60 % auf die überbaubare Fläche und dem Biotoptyp „Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)“ (Code 1.1) und 40 % auf die nicht überbaubare Fläche mit dem Biotoptyp „Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen“ (Code 4.3).

Für die Regenrückhaltebecken, die Wasserfläche in der Privaten Grünfläche und die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses wird der Biotoptyp „Graben, Kanal, Teich, Abgrabungs-, Senkungs-, Stau-, Kleingewässer, bedingt naturfern“ (Code 9.2) festgelegt, während für die Wasserfläche der Biotoptyp „Quelle, Bach, Fluss, Altarm, Altwasser, (Heide-)Weiher, bedingt naturfern“ (Code 8.2) angenommen wird.

Dem Spielplatz wird der Biotoptyp „Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker“ (Code 4.5) zugeordnet.

Für die Pflanzfläche PF1 wird der Biotoptyp „Artenreiche Mähwiese, -weide, Magerwiese, - weide“ (Code 3.5) festgelegt.

Der Öffentlichen Grünfläche und Privaten Grünfläche wird der Biotoptyp „Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand“ (Code 4.7) zugewiesen.

Für die Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen wird der Biotoptyp „Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)“ (Code 1.1) in Ansatz gebracht.

Für die beiden zum Erhalt festgesetzten Bäume wird der Biotoptyp „Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50 % und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch“ (Code 7.4) festgelegt.

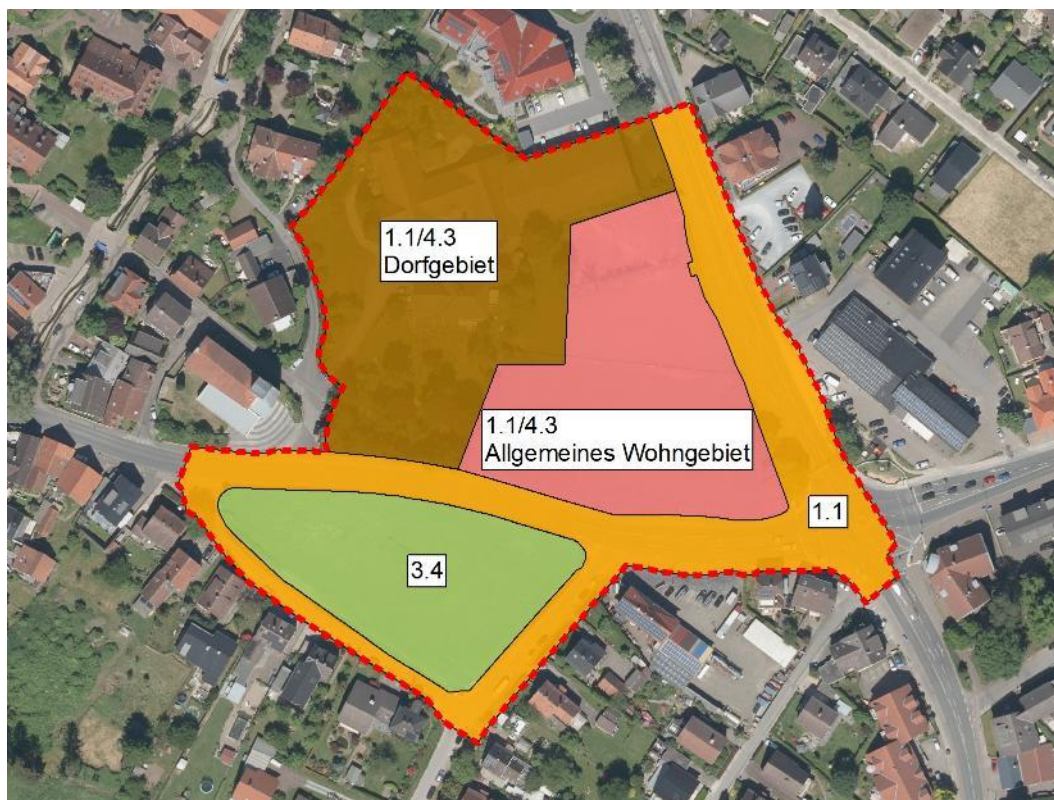


Abb. 28 Bestandssituation im Bereich des Plangebietes gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan (rote Strichlinie) auf Grundlage des Luftbildes.

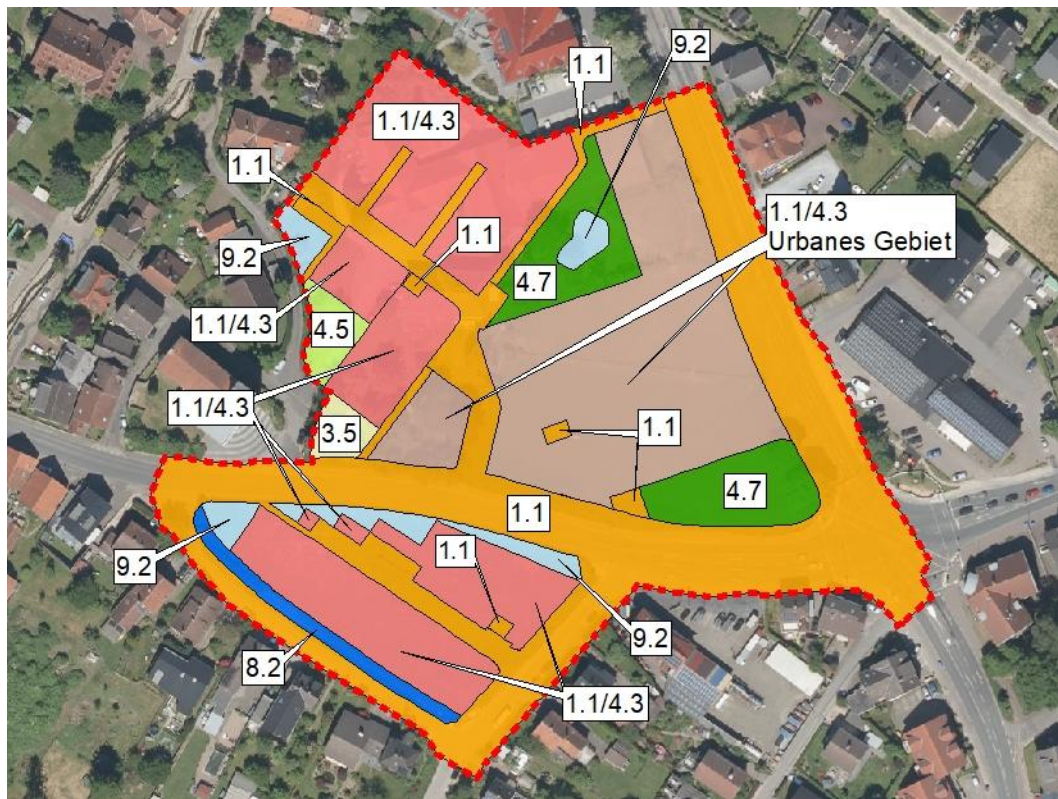


Abb. 29 Darstellung des Planungsziels der Aufstellung des Bebauungsplanes.

In der folgenden Tabelle sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommenden Biotoptypen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan, ihre Flächenanteile und deren Biotopwerte vor der Bebauung dargestellt. Darauf aufbauend wird der Kompensationsbedarf ermittelt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Tab. 6 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold.

Bestandswert (gemäß rechtskräftiger B-Plan)				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wert- faktor	Biotop- punkte
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	8.042	0	0
Dorfgebiet (GRZ 0,4) (8.890 m²)				
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	3.556	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen	5.334	2	10.668
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) (6.754 m²)				
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	2.702	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen	4.052	2	8.104
3.4	Intensivwiese, - weide, artenarm	4.670	3	14.010
	Summe	28.356		32.782

Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Planwert				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wert- faktor	Biotop- punkte
Verkehrsflächen / Versorgungsflächen (11.044 m²)				
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	11.044	0	0
Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,6) (7.026 m²) (0,4 + Überschreitung nach 19 Abs. 4 BauNVO)				
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	4.216	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen	2.810	2	5.620
Urbanes Gebiet (GRZ 0,9) (6.316 m²) (0,8 + zugelassener Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO)				
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	5.684	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen	632	2	1.264
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ (361 m²)				
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	361	2	722
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ (1.005 m²)				
4.7	Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	1.005	4	4.020
Private Grünfläche (984 m²)				
4.7	Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	984	4	3.936
Pflanzfläche (261 m²)				
3.5	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, - weide	261	5	1.305
Wasserfläche (440 m²)				
8.2	Quelle, Bach, Fluss, Altarm, Altwasser, (Heide-)Weiher, bedingt naturfern	440	5	2.200
Regenrückhaltebecken (324 m²)				
9.2	Graben, Kanal, Teich, Abgrabungs-, Senkungs-, Stau-, Kleingewässer, bedingt naturfern	324	4	1.296
Wasserfläche in Privater Grünfläche (171 m²)				
9.2	Graben, Kanal, Teich, Abgrabungs-, Senkungs-, Stau-, Kleingewässer, bedingt naturfern	171	4	684
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (424 m²)				
9.2	Graben, Kanal, Teich, Abgrabungs-, Senkungs-, Stau-, Kleingewässer, bedingt naturfern	424	4	1.696
Summe		28.356		22.743
zu erhaltende Bäume (256 m²)				
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50 % und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	256	6	1.536
Summe				24.279
Differenz der Biotoppunkte vor und nach der geplanten Bebauungsplanänderung:				
32.782 – 24.279 = 8.503				

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 32.782 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 24.279 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 8.503 Biotoppunkte erforderlich.

4.3.3 Nachweis des Kompensationsbedarfs

Die Kompensationsfläche befindet sich in der Gemeinde Horn-Bad Meinberg, Gemarkung Belle, Flur 5, Flurstück 136. Auf der 4.272 m² großen Ackerfläche (Code 3.1 / Biotopwert 2) soll eine „Artenreiche Mähwiese, -weide, Magerwiese, - weide“ (Code 3.5 / Biotopwert 5) entwickelt werden. Hierbei ergibt sich eine Aufwertung des Biotopwertes um 3 Biotoppunkte. Auf der gesamten Fläche können somit 12.816 Biotoppunkte generiert werden.

Die erforderliche Kompensationsflächengröße beträgt 2.834 m² (8.503/3).

Um eine Artenreiche Mähwiese zu entwickeln sind folgende Punkte zu beachten:

- Einsaat mit einer regionalen Grünlandsaatgutmischung (Ursprungsgebiet: Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland / UG 2)
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- Verzicht auf chemisch-synthetische N-Düngung und Gülle
- Mahd ab. 15.06.
- 1-2 Pflegeschnitte pro Jahr
- Verzicht auf Pflegeumbruch und Neuansaat

Der Vorhabenträger ist vertraglich zur Umsetzung, zum dauerhaften Erhalt und zur Pflege der Maßnahme verpflichtet.

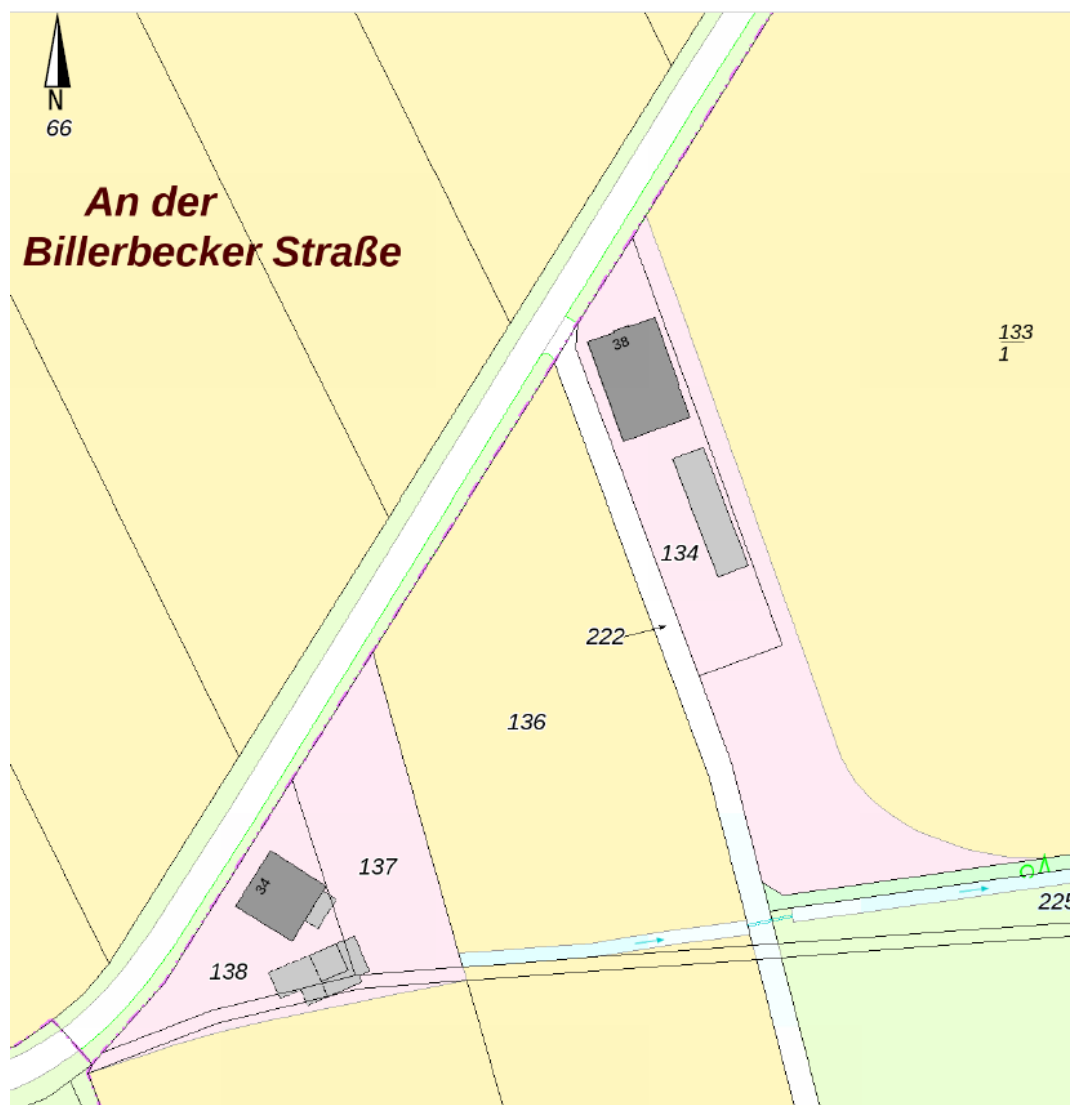


Abb. 30 Lage der Kompensationsfläche auf Grundlage der ALK-Daten.



Abb. 31 Lage der Kompensationsfläche auf Grundlage des Luftbildes.

5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Null-Variante

Das Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

„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 sowie des öffentlich geförderten Wohnraumes. 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, zu dessen Errichtung sich der Investor bei 30% der geplanten Wohneinheiten per städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat. 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“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll dazu beigetragen werden, diese Nachfragen zu decken. Zudem bietet die zentrale Lage des Areals die Möglichkeit, ein Quartier zu entwickeln, in dem u.a. verschiedene soziale und gesundheitliche Dienstleistungen gebündelt werden können. So können beispielsweise Pflegeeinrichtungen, Beatmungsgruppen, Servicewohnen sowie Facharztpraxen zusätzlich zur Wohnnutzung angesiedelt werden. Durch die Einrichtung öffentlicher sowie privater Grünflächen und die mögliche Ansiedlung z.B. von Gastronomiebetrieben und Gewerbeeinheiten können zudem Begegnungsräume für die Anwohner und insgesamt ein lebendiges Quartier entstehen“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Null-Variante

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) den Zielsetzungen der Stadt Detmold nicht gerecht. Bei einem Vorhabensverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Gleichwohl würden, entsprechend des vorhandenen Bedarfs an Wohnraum, dieser an anderer Stelle geschaffen werden müssen.

Aufgrund der begrenzten Flächenreserven stehen in Detmold, insbesondere in Heidenoldendorf, keine weiteren Flächen in zentraler und exponierter Lage zur Verfügung. Daher müsste eine Planung auf bislang ungenutzten Flächen außerhalb des Siedlungsraums erfolgen. Dies widerspricht jedoch den Zielen der Stadt Detmold, primär bereits bebaute Flächen für Wohnbauprojekte zu nutzen. Zudem ist die Verfügbarkeit der Flächen im aktuellen Plangebiet bereits gesichert, während bei einem alternativen Standort diese Verfügbarkeit erst noch geschaffen werden müsste.

6.0 Weitere Auswirkungen des geplanten Vorhabens

6.1 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind derzeit nicht abzusehen.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels, wie etwa Extremwetterlagen, lässt sich grundsätzlich als eher gering einstufen.

Brandfall

Es besteht keine erhöhte Brandgefahr innerhalb des Plangebietes.

Brandschutztechnische Anforderungen sind im weiteren Verfahren bzw. auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Wassergefährdende Stoffe

Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen findet im Plangebiet ebenfalls nicht statt.

Störfallbetriebe

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung.

6.2 Kumulierung benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Bebauungspläne im Verfahren:

- B-Plan 19-23 „Ehemaliges Betonwerk Sander“ (Gewerbegebiet)
- B-Plan 19-24 „Kita Sichterwiese“ und Rahmenplanung Sichterwiese

Die Verfahren wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ verkehrlich und lärmschutztechnisch einberechnet.

7.0 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die wichtigsten Maßnahmen und Verfahren zur Untersuchung bzw. Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens bilden:

- die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ (HEMPEL & TACKE 2025A),
- der Nutzungsplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ (HEMPEL & TACKE 2025B),
- der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold (MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG 2025),
- das Schalltechnische Gutachten zur Gebietsentwicklung Kreuzung Hiddeser Straße / Bielefelder Straße, Detmold (NTS INGENIEURGESELLSCHAFT 2025)

Für die Bearbeitung des Umweltberichtes liegen Planungsgrundlagen und Daten vor, sodass die Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den Auswirkungen des geplanten Vorhabens planungsbezogen beurteilt werden können.

Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial zur Beurteilung und Abschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen basiert auf den zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Daten und wird als ausreichend betrachtet.

8.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Detmold. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Diese Umweltbeobachtung wird von der Kommune während der laufenden Verwaltung vorgenommen und konzentriert sich insbesondere auf die folgenden Inhalte:

- Kontrolle der in Kap. 4.0 aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren werden zudem externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Flächen und Maßnahmen für die erforderliche Kompensation bedürfen einer Überwachung und Beobachtung hinsichtlich ihrer Umsetzung, Effizienz und Wirksamkeit. Dazu zählen Kontrollen zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sowie Funktionskontrollen, die die Entwicklung und Wirksamkeit der Maßnahmen dokumentieren.

Durchführungskontrollen

Durchführungskontrollen stellen fest, ob die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen vollständig und entsprechend den Beschreibungen durchgeführt wurden. Ebenso ist zu prüfen, ob die Maßnahmen dauerhaft gesichert sind und ob wiederholende Maßnahmen (z. B. Pflegemaßnahmen) durchgeführt werden müssen.

Funktionskontrollen

Funktionskontrollen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung prüfen die Wirksamkeit der durchgeführten Maßnahmen. Dies umfasst die Prüfung, ob die angestrebten Kompensationsziele erreicht werden können, bereits erreicht sind bzw. weiter erfüllt werden.

Nicht zuletzt sind die erforderlichen Maßnahmen zum Monitoring Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, der zwischen der Stadt Detmold und dem Vorhabensträger geschlossen wird. Dieser enthält auch die Maßgabe, dass die Kompensationsmaßnahmen in der nach Rechtskraft der Planung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen sind.

9.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Einleitung

Die Stadt Detmold plant die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“. Der seit 1981 rechtskräftige Bebauungsplan wurde nicht vollständig umgesetzt und stellt keine zeitgemäße Bebauung dar.

Das Plangebiet befindet sich im Kreis Lippe auf dem Stadtgebiet von Detmold, Regierungsbezirk Detmold.

Grundstruktur des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet der Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ sowie die nähere Umgebung, sofern diese für die Aspekte der Umweltprüfung relevant ist.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich Pferdeställe mit einem darüber liegenden Heuboden, eine Scheune sowie eine Reithalle. Der nordwestliche Teil des Gebäudes dient der Wohnnutzung.

Ein weiteres Wohnhaus befindet sich südlich der oben genannten Gebäude. Südlich an dieses Wohnhaus grenzt ein Garten mit Rasen, Kiefer (*Pinus spec.*), Eibe (*Taxus baccata*), Blutbuche (*Fagus sylvatica* „Purpurea“) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) aus geringem bis mittlerem Baumholz. Weiter südlich befindet sich ein Gehölzbestand aus Fichten (*Picea spec.*) aus geringem Baumholz und Holunder (*Sambucus nigra*).

Südlich der Reithalle befindet sich eine Pferdekoppel, welche von einzelnen Gehölzen wie Holunder und Fichten umgeben ist. Südlich der Koppel grenzen eine Pferdeweide und eine Wiese an.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein Garten mit Rasen, Kiefern, zwei Tannen (*Abies spec.*), zwei Kirschen (*Prunus avium*) und einer Birne (*Pyrus communis*).

Im südlichen Teil des Plangebietes bzw. südlich der Hiddeser Straße befindet sich eine weitere Wiese.

In der Umgebung des Plangebietes ist Wohnbebauung mit Gärten vorhanden.

Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden

Allgemein verständliche Zusammenfassung

- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Zusammenfassend wird deutlich, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold voraussichtlich für die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden, Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Wasser und Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen unter Einhaltung von Grenzwerten und Vermeidungsmaßnahmen entstehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Lärmschutzmaßnahmen Gewerbelärm

Die aufgrund umliegender Nutzungen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Damit sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Es sind jedoch innerhalb des Plangebietes (MU1/MU2) Konflikte zu erwarten, indem gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes 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“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Darüber hinaus müssen organisatorische Maßnahmen wie die Einschränkung der Nutzungszeiten auf die Tageszeit (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) der Parkplätze in MU2 sowie die Einschränkung der Lieferverkehre ebenfalls auf die Tageszeit zur Konfliktlösung ergriffen werden. Öffnungszeiten von Dienstleistern oder gewerblichen Einheiten wären entsprechend zu wählen“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Auch die rechtzeitige Berücksichtigung in der Planungsphase kann die Lärmproblematik auch schon in die Gestaltung der Grundrisse einfließen. Optimal ist daher eine Anordnung sämtlicher nachts zu schützender Räume zur lärmabgewandten Fassade. Voraussetzung zum Gelingen der Grundrissgestaltung ist, dass lärmabgewandte Seiten hinreichend Fassadenfläche bieten sowie deren Ausrichtung stimmt“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Im schalltechnischen Gutachten sind weitere Maßnahmen zur Konfliktlösung beispielhaft dargestellt. Eine Verlagerung der Konfliktlösung in das nachgelagerte Baugeneh-

Allgemein verständliche Zusammenfassung

migungsverfahren 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“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Zusammenfassung Verkehrslärm

„Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass durch die Wahrung eines städtebaulich abgewogenen Abstandes zur Lärmquelle die Schwelle zur Gesundheitsgefahr in den zur Bebauung vorgesehene Bereichen nicht erreicht wird. Darüber hinaus wird mit der planungsrechtlichen Ermöglichung einer Riegelbebauung entlang der Bielefelder Straße in MU1 und MU2 sowie der Hiddeser Straße in WA2 städtebaulich auf den Konflikt reagiert. Da aus städtebaulichen Gründen Lärmschutzwälle und –Wände als aktive Maßnahmen nicht in Frage kommen, wurde sich im Rahmen der Abwägung dafür entschieden, entlang der Hiddeser Straße im Plangebiet lärm mindernden Asphalt als aktive Lärmschutzmaßnahme festzusetzen, sodass dieser beim erforderlichen Umbau der Hiddeser Straße zu verbauen ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit dem Verbau von Splittmastixasphalt im Kreuzungsbereich und im Verlauf der Heidenoldendorfer Straße sowie mit den vorhandenen Geschwindigkeitsreduzierungen auf Tempo 30 bereits viele mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt sind. Mit der zusätzlichen Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche, in denen entsprechende Maßnahmen zum Schutz von sensiblen Innenwohnbereichen zu ergreifen sind, Lüftungsanlagen) wird das Lärmschutzkonzept entsprechend der Lärmschutzkaskade im vorliegenden Bebauungsplan komplettiert und der Lärmschutzkonflikt in Hinblick auf den Verkehrslärm gelöst. Für die Konfliktlösung zum Thema Gewerbelärm im Plangebiet erfolgt eine zulässige Verschiebung ins Baugenehmigungsverfahren, da eine Konfliktlösung durch Nebenbestimmungen möglich ist. Durch die Kombination aller Maßnahmen kann dafür Sorge getragen werden, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Die zusätzlichen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes sind nach umfangreicher Abwägung zumutbar“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Insgesamt sprechen die zu erreichenden Planziele trotz der Verkehrslärmsteigerung in der Umgebung bei einer zudem ohnehin bereits sehr hohen Belastung weiterhin für die vorliegende Planung, da dem Lärmschutzkonflikt mit entsprechenden Maßnahmen begegnet werden kann und die Lärmsteigerungen das zumutbare Maß nicht überschreiten“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Schutzgut Tiere

- 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 ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur

Allgemein verständliche Zusammenfassung

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 Kronentraufen von 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.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausschließen zu können, müssen die 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 Plangebiets 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.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, müssen die 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.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 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.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss die Entfernung der Habitatstrukturen (Gehölze, Rankenpflanzen) außerhalb der Brutzeit des Girlitz' erfolgen. Dieses ist bereits durch die Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufigen und verbreiteten Vogelarten gewährleistet.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, müssen die Pferdeställe mit den Rauchschnalbennestern 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.
- Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann für die Rauchschnalbe ausgeschlossen werden, wenn in geeigneten Gebäuden (z. B. Viehställen) im näheren Umfeld des Plangebietes vor Brutbeginn (Mitte April) 20 Kunstnester für die Rauchschnalbe angebracht werden. Hierbei ist eine dauerhafte Einflugmöglichkeit für die Rauchschnalbe sicherzustellen.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 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.
- Eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 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 Plangebietes vor Brutbeginn (Ende April) vier Kunstnester für die Mehlschnalbe angebracht werden.
- Zum Schutz von Insekten sollten für die Außenbeleuchtung sonnenuntergangsfarbene Lichtquellen (Farbtemperatur 1800 Kelvin, bzw. 590 nm Wellenlänge; gelb, orange, amber) verwendet werden. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern (Farbtemperaturen 2700-3300 Kelvin). Durch intelligente Lichtsteuerung kann die Beleuchtungsstärke in den Kern-Nachtstunden reduziert oder abgeschaltet werden. Die Verwendung von vollständig geschlossenen, staubdichten Leuchten verhindert, dass Insekten in die Leuchte gelangen und dort (an der heißen Lampe verbrennen oder) eingesperrt verhungern.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet beschränkt bleiben. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Im Plangebiet steht gemäß der Bodenkarte NRW Parabraunerde und Plaggenesch an. „Parabraunerde ist als fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung, als Regulations- 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“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Eine bauliche Nutzung des Plangebietes 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 genutzt werden soll. So soll die Schutzwürdigkeit der anstehenden Böden diesen Planungszielen untergeordnet werden. Es erfolgt für die Eingriffe im Plangebiet ein multifunktionaler Ausgleich (HEMPEL & TACKE 2025A).

Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen

Allgemein verständliche Zusammenfassung

- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeuge

Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold, auf Grund der Vorbelastung, der teilweise geplanten Dachbegrünung, der Stellplatzbegrünung, der Fassadenbegrünung mit dessen positiver Wirkung bzgl. des Feinstaubes durch die Straßen und der geplanten Grünflächen nicht zu erwarten. Ein Bedarf an weiteren Maßnahmen ergibt sich nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

„Um zu verhindern, dass es während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommt, ist das Plangebiet im Vorfeld der Baumaßnahme durch eine Sondierung der geplanten Erschließungsstraßen auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu überprüfen. Diese Überprüfung könnte durch Mitarbeiter bzw. Mitarbeiterinnen des Lippischen Landesmuseums durchgeführt werden, sofern der Vorhabenträger einen Bagger samt Fahrer zur Verfügung stellt. Für die Sondageschnitte muss zwingend ein (Ketten-) Bagger mit einer breiten, schwenkbaren Böschungsschaufel zum Einsatz kommen“ (LWL 2024).

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/99 25-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsfläche befindet sich in der Gemeinde Horn-Bad Meinberg, Gemarkung Belle, Flur 5, Flurstück 136. Auf der 4.272 m² großen Ackerfläche (Code 3.1 / Biotopwert 2) soll eine „Artenreiche Mähwiese, -weide, Magerwiese, - weide“ (Code 3.5 / Biotopwert 5) entwickelt werden. Hierbei ergibt sich eine Aufwertung des Biotopwertes um 3 Biotoppunkte. Auf der gesamten Fläche können somit 12.816 Biotoppunkte generiert werden.

Die erforderliche Kompensationsflächengröße beträgt 2.834 m² (8.503/3).

Um eine Artenreiche Mähwiese zu entwickeln sind folgende Punkte zu beachten:

- Einsaat mit einer regionalen Grünlandsaatgutmischung (Ursprungsgebiet: Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland / UG 2)
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- Verzicht auf chemisch-synthetische N-Düngung und Gülle

Allgemein verständliche Zusammenfassung

- Mahd ab. 15.06.
- 1-2 Pflegeschnitte pro Jahr
- Verzicht auf Pflegeumbruch und Neuansaat

Der Vorhabenträger ist vertraglich zur Umsetzung, zum dauerhaften Erhalt und zur Pflege der Maßnahme verpflichtet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Null-Variante

Das Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

„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 sowie des öffentlich geförderten Wohnraumes. 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, zu dessen Errichtung sich der Investor bei 30% der geplanten Wohneinheiten per städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat. 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“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

„Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll dazu beigetragen werden, diese Nachfragen zu decken. Zudem bietet die zentrale Lage des Areals die Möglichkeit, ein Quartier zu entwickeln, in dem u.a. verschiedene soziale und gesundheitliche Dienstleistungen gebündelt werden können. So können beispielsweise Pflegeeinrichtungen, Beatmungsgruppen, Servicewohnen sowie Facharztpraxen zusätzlich zur Wohnnutzung angesiedelt werden. Durch die Einrichtung öffentlicher sowie privater Grünflächen und die mögliche Ansiedlung z.B. von Gastronomiebetrieben und Gewerbeeinheiten können zudem Begegnungsräume für die Anwohner und insgesamt ein lebendiges Quartier entstehen“ (HEMPEL & TACKE 2025A).

Null-Variante

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) den Zielsetzungen der Stadt Detmold nicht gerecht. Bei einem Vorhabensverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Gleichwohl würden, entsprechend des vorhandenen Bedarfs an Wohnraum, dieser an anderer Stelle geschaffen werden müssen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund der begrenzten Flächenreserven stehen in Detmold, insbesondere in Heidenoldendorf, keine weiteren Flächen in zentraler und exponierter Lage zur Verfügung. Daher müsste eine Planung auf bislang ungenutzten Flächen außerhalb des Siedlungsraums erfolgen. Dies widerspricht jedoch den Zielen der Stadt Detmold, primär bereits bebaute Flächen für Wohnbauprojekte zu nutzen. Zudem ist die Verfügbarkeit der Flächen im aktuellen Plangebiet bereits gesichert, während bei einem alternativen Standort diese Verfügbarkeit erst noch geschaffen werden müsste.

Weitere Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels, wie etwa Extremwetterlagen, lässt sich grundsätzlich als eher gering einstufen.

Es besteht keine erhöhte Brandgefahr innerhalb des Plangebietes.

Brandschutztechnische Anforderungen sind im weiteren Verfahren bzw. auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen findet im Plangebiet ebenfalls nicht statt.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung.

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial zur Beurteilung und Abschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen basiert auf den zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Daten und wird als ausreichend betrachtet.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Detmold. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Diese Umweltbeobachtung wird von der Gemeinde während der laufenden Verwaltung vorgenommen.

Warstein-Hirschberg, Juli 2025



Bertram Mestermann

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Quellenverzeichnis

- BAUER, H. G.; BEZZEL, E.; & FIEDLER, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz. Wiesbaden.
- DIETZ, C., HELVERSEN, O. V. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Franckh-Kosmos Verlag. Stuttgart.
- GL NRW (1980): Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen. Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen. Krefeld.
- HEMPEL & TACKE (2025A): Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold. Begründung. Hempel + Tacke GmbH. Bielefeld.
- HEMPEL & TACKE (2025B): Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold. Nutzungsplan. Hempel + Tacke GmbH. Bielefeld.
- KREIS LIPPE (2025): Geoserver Kreis Lippe (WWW-Seite) https://gis.kreislippe.de/portal/apps/experiencebuilder/experience/?data_id=dataSource_3-191ffbb3e0-layer-160%3A7&id=caf6decad64f414791e2cea9c560344c
- LANUV (2008): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung. Recklinghausen.
- LANUV (2023A): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS – Landschaftsinformationssammlung, Düsseldorf. (WWW-Seite) http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/ASC_Frame/portal.jsp (letzter Zugriff am 07.06.2023)
- LANUV (2023B): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. (WWW-Seite) https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/40193?kl_gehoel=1&gaert=1&gebaeu=1&fettw=1 (letzter Zugriff am 14.06.2023)
- LANUV (2023c): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen (WWW-Seite) <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe> (letzter Zugriff am 28.06.2023)
- LANUK (2025A): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. @LINFOS – Landschaftsinformationssammlung, Düsseldorf. (WWW-Seite) <https://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos> (letzter Zugriff am 31.01.2025).
- LANUK (2025B): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Fachinformationssystem Klimaanpassung. (WWW-Seite) <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de> (letzter Zugriff am 04.02.2025).

Quellenverzeichnis

- LWL & LVR (2007): Landschaftsverband Westfalen-Lippe & Landschaftsverband Rheinland. Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. Münster und Köln.
- LWL (2024): Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan 19-25 „Am Heidenbach/Küsterweg“. LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Bielefeld. Bielefeld.
- NTS INGENIEURGESELLSCHAFT 2025: Schalltechnisches Gutachten zur Gebietsentwicklung Kreuzung Hiddeser Straße / Bielefelder Straße, Detmold. Nts Ingenieurgesellschaft mbH. Münster.
- MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes 19-25 „Pferdewiese“ der Stadt Detmold. Mestermann Landschaftsplanung GmbH & Co. KG. Warstein-Hirschberg
- MSWKS (O. J.): Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen zusammen mit dem Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen; Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Düsseldorf.
- MUNV (2025): Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW. ELWAS-WEB. Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW. (WWW-Seite): <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml> (letzter Zugriff am 31.01.2025).
- WMS-FEATURE (2025) bereitgestellt durch: IT.NRW
Bodenkarte für den geologischen Dienst <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>

Anhang

Anhang 1 Relevante Ziele des Umweltschutzes in den Fachgesetzen und ihre Berücksichtigung

Anhang

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere, Pflanzen	Bundesnatur- schutzgesetz (BNatSchG) § 1	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
	BNatSchG § 44	[1] Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen oder besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).
	Landesnatur- schutzgesetz NW (LNatSchG) § 1	Die Regelungen, die neben dem Bundesnaturschutzgesetz gelten oder von diesem abweichen.
	Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Nr. 7	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen ...
	BauGB § 1a Abs. 3	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Anhang

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere, Pflanzen	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1 Abs. 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	Bundeswaldgesetz (BWaldG) § 1 Abs. 1	Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.
	Landesforstgesetz (LFoG) § 1a	Kennzeichen nachhaltiger Forstwirtschaft ist, dass die Betreuung von Waldflächen und ihrer Nutzung in einer Art und Weise erfolgt, dass die biologische Vielfalt, die Produktivität, die Verjüngungsfähigkeit, die Vitalität und die Fähigkeit, gegenwärtig und in Zukunft wichtige ökologische, wirtschaftliche und soziale Funktionen zu erfüllen, erhalten bleiben und anderen Ökosystemen kein Schaden zugefügt wird. Gemäß § 9 haben Träger öffentlicher Vorhaben, die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können die Funktionen des Waldes angemessen zu berücksichtigen, die Forstbehörden bereits bei der Vorbereitung der Planung und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören.
	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässer- verunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
	Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) § 1 Abs. 1	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes im besonderen Maße erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen.

Anhang

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Boden	BauGB § 1a Abs. 2	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.
Fläche	BauGB § 1a Abs. 2	siehe Boden
	LBodSchG § 1 Abs. 1	siehe Boden
Wasser	WHG § 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
	Landeswassergesetz (LWG)	Das Landeswassergesetz verweist bezüglich Leitbilder und Ziele auf das Wasserhaushaltsgesetz
	Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	Ziele sind u. a.: Verbesserung der aquatischen Ökosysteme und der direkt damit zusammenhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete, Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung, Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen, Maßnahmen zur schrittweisen Reduzierung von Emissionen.
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7e	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Wasser, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfall und Abwässern zu beachten.
	BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 3	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Anhang

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Luft	BlmSchG § 1 Abs. 1 und 2	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die gesamte Umwelt insgesamt zu erreichen.
	GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie)	In der TA Luft wird die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche geregelt, sie enthält keine Vorschriften zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen. Daher sind bis zum Erlass entsprechender bundeseinheitlicher Verwaltungsvorschriften die in dieser Richtlinie beschriebenen Regelungen zu beachten, um sicherzustellen, dass bei der Beurteilung von Geruchsimmissionen und bei den daraus ggf. folgenden Anforderungen an Anlagen mit Geruchsemissionen im Interesse der Gleichbehandlung einheitliche Maßstäbe und Beurteilungsverfahren angewandt werden.
	22. und 23. BImSchV	siehe BImSchG.
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a, auch Nr. 7h siehe Klima	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Luft zu berücksichtigen.
Klima	BauGB § 1 Abs. 5	Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7h	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.
	BauGB § 1a Abs. 5	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Anhang

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Landschaft	BNatSchG § 1	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen ... zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen, zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Die charakteristischen Strukturen und Elemente einer Landschaft sind zu erhalten oder zu entwickeln. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft.
Biologische Vielfalt	Übereinkommen über die biologische Vielfalt (Convention on Biological Diversity, CBD)	Die Erhaltung der biologischen Vielfalt, die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile, der gerechte Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen (Englisch: Access and Benefit Sharing, ABS). Mit diesen Zielen wird versucht, ökologische, ökonomische und soziale Aspekte beim Umgang mit biologischer Vielfalt in Einklang zu bringen.
	BImSchG § 1 Abs. 1	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
	BWaldG § 1 Abs. 1	siehe oben
	Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt	Die biologische Vielfalt beinhaltet auch die innerartliche genetische Vielfalt sowie die Lebensräume der Organismen und die Ökosysteme. „Erhaltung der biologischen Vielfalt“ umfasst den „Schutz“ und die „nachhaltige Nutzung“. Basis des Übereinkommens über die biologische Vielfalt, und damit auch der vorliegenden nationalen Strategie, ist es, Schutz und Nutzung der Biodiversität stets aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Sicht zu betrachten.
	BNatSchG § 1	siehe oben
	Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadengesetz - USchadG)	Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (ABl. EU Nr. L 143 S. 56). Im Sinne dieses Gesetzes sind 1. Umweltschäden: a) eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes, b) eine Schädigung der Gewässer nach Maßgabe des § 90 des Wasserhaushaltsgesetzes, c) eine Schädigung des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Sinn des §2 Abs. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes, die durch eine direkte oder indirekte Einbringung von Stoffen, Zubereitungen, Organismen oder Mikroorganismen auf, in oder unter den Boden hervorgerufen würde und Gefahren für die menschliche Gesundheit verursacht.

Anhang

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Biologische Vielfalt	BNatSchG § 19	[1] Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. [2] Arten im Sinne des Absatzes 1 sind die Arten, die in 1. Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG oder 2. den Anhängen II und IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind. [3] Natürliche Lebensräume im Sinne des Absatzes 1 sind die 1. Lebensräume der Arten, die in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG oder in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, 2. natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse sowie 3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten. [4] Hat eine verantwortliche Person nach dem Umweltschadensgesetz eine Schädigung geschützter Arten oder natürlicher Lebensräume verursacht, so trifft sie die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nummer 1 der Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (ABl. L 143 vom 30.04.2004, S. 56), die durch die Richtlinie 2006/21/EG (ABl. L 102 vom 11.04.2006, S. 15) geändert worden ist.
	BNatSchG § 44	siehe oben
	BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.
Natura 2000 Gebiete	BauGB	siehe Tiere, Pflanzen
	BNatSchG	siehe Tiere, Pflanzen
	Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (FFH-Richtlinie - FFH-RL)	Ziel ist es, zur Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, für das der Vertrag Geltung hat, beizutragen.
	Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (Vogelschutzrichtlinie - VSchRL)	Die Vogelschutzrichtlinie untersagt das absichtliche Töten und Fangen der Vögel, das absichtliche Zerstören bzw. Beschädigen von Nestern und Eiern sowie die Entfernung von Nestern, das Sammeln und den Besitz von Eiern sowie absichtliche gravierende Störungen, vor allem zur Brutzeit.

Anhang

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch und menschliche Gesundheit	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.
	alle vorgenannten Fachgesetze	unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen
Bevölkerung	BauGB	siehe Mensch und menschliche Gesundheit
	alle vorgenannten Fachgesetze	unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.
	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
Emissionen	BauGB, BImSchG, TA Luft, GfL, 22. u. 23. BImSchV	siehe Klima / Luft
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
	16. BImSchV	Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgereusche.
	DIN 18005	Nach § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionsschutzes, auch der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen; er hat gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang.
Abfall und Abwässer	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern zu berücksichtigen.
	Kreislaufwirtschafts- (KrWG) / Landesabfallgesetz (LAbfG)	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen.
	WHG, LWG	siehe Tiere, Pflanzen / Wasser

Anhang

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Erneuerbare Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.
	Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare Energien-Gesetz - EEG)	[1] Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.