



STADT DETMOLD

PIVITSHEIDE VH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 20 - 01 "Berkenhoff"

PLANGEBIET: Gelände des Seniorenheims Berkenhoff
Flur 2, Flurstück 751

BROSCHÜRE ZUR:

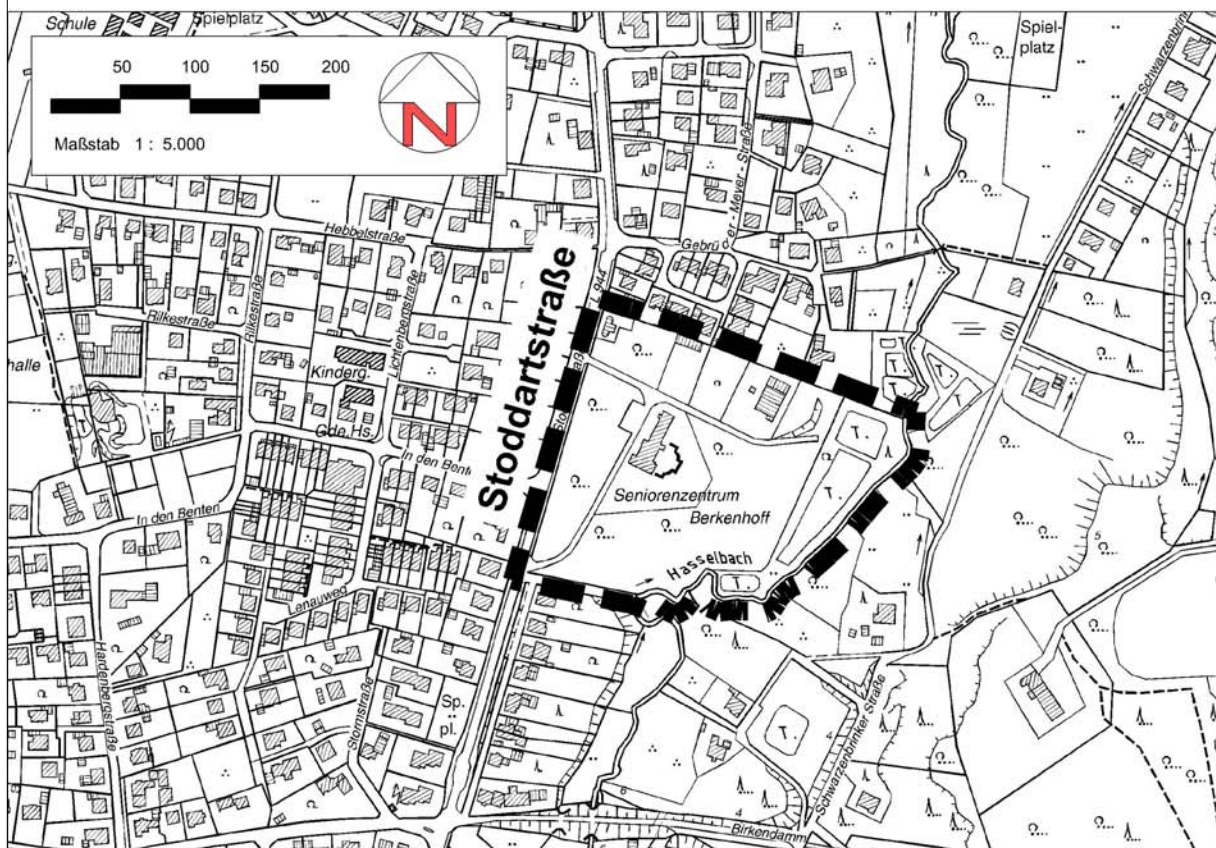
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND
DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

PLANVERFASSER:

Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld



Fon 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22 * Mail info@enderweit.de



Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte 1 : 5000

© Kreis Lippe Abteilung Vermessung und Kataster Nr. LIP/31/2003

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 20-01
„Berkenhoff“

Stadt Detmold
Fachbereich Stadtentwicklung
Städtebauliche Planungen
Rosental 21
32754 Detmold

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
2	Verfahren	5
3	Raumordnung und Landesplanung	5
4	Flächennutzungsplan	5
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	6
6	Situationsbeschreibung	6
7	Belange des Städtebaus	7
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
7.1.1	Sondergebiet (SO) TG1 Seniorenpflege- und -wohnheim	8
7.1.2	Sondergebiet (SO) TG2 Gaststätte	8
7.1.3	Sondergebiet (SO) TG3 Betriebsbedingtes Wohnen und Wirtschaftsgebäude	8
7.2	Verkehrsflächen	9
7.3	Stellplätze	9
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
7.5	Nicht überbaubare Flächen, Grün- und Freiflächen	9
7.5.1	Öffentliche Grünfläche	9
7.5.2	Flächen für Wald	9
7.5.3	Wasserflächen	9
7.6	Denkmalschutz	9
7.7	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	10
7.8	Gestalterische Aussagen	10
8	Verkehrliche Erschließung	10
8.1	Motorisierter Individualverkehr	10
8.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
8.3	Rad- und Fußverkehr	10
9	Ver- und Entsorgung	11
9.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	11
9.2	Grundwasserschutz und Regenwasserentsorgung	11
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	11
9.4	Abfallbeseitigung	11
10	Immissionsschutz	11
11	Altablagerungen und Bodenschutz	12
11.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung sowie Belastungen mit Kampfmitteln	12
11.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	12
11.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	12
11.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	12

12	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	13
12.1	Allgemeines und Einleitung	13
12.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	13
12.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	13
12.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	13
12.2	Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung	14
12.2.1	Allgemeine Vorgehensweise	14
12.2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose	14
12.2.3	Zusätzliche Angaben:	14
12.2.3	Untersuchungsinhalte bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 20-1 „Berkenhoff“	15
12.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
12.2.5	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen (Monitoring)	16
13	Erschließungskosten	16
14	Flächenbilanz	17
15	Bodenordnung	17

Gebiet: **Gelände des Seniorenheimes Berkenhoff, Flur 2, Flurstück 751**

Verfahrensstand: **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst das gesamte Flurstück Nr. 751 und hat eine Gesamtgröße von ca. 3,7 ha.

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

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung
- dem Vorhaben und Erschließungsplan
- dem noch auszuarbeitenden Durchführungsvertrag
- dem Festlegungsriss

Die gesamte Fläche steht im Eigentum des Vorhabenträgers.

2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am 15.08.2007 gefasst.

Im weiteren Verfahren soll nunmehr zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

3 Raumordnung und Landesplanung

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

Das Landesplanerische Einverständnis der Bezirksregierung Detmold soll gem. § 20 Landesplanungsgesetz im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes eingeholt werden.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 20-01 "Berkenhof" derzeit überwiegend die nachfolgenden Nutzungsarten dar:

- Flächen für die Landwirtschaft 0,70ha
- Wald 2,25 ha
- Landschaftspflegebereich 0,75 ha

Der Bebauungsplan – auch der vorhabenbezogene - ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB als 7. FNP-Änderung "Berkenhoff" geändert werden.

Die Darstellung des FNP soll für die Gesamtfläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Altenheim" geändert werden.

5 **Anlass und Ziele des Bebauungsplans**

Es ist Ziel, über den Vorhaben- und Erschließungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Erweiterung der Senioreneinrichtung zu schaffen und die auf dem Gelände vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen planungsrechtlich zu sichern.

Eine maßvolle Erweiterung der Senioreneinrichtung ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und um den heutigen allgemeinen Anforderungen an solche Einrichtungen Rechnung zu tragen, erforderlich. Insgesamt sollen nach dem Aus- und Umbau statt bislang 32 dann 80 zeitgemäß ausgestattete Plätze zur Verfügung stehen. Außerdem sollen künftig max. 40 Appartements für betreutes Wohnen die Einrichtung ergänzen. Die Altenpflegeeinrichtung ist die einzige in Pivitsheide VH und daher als Ergänzung der hier vorhandenen Infrastruktur ausdrücklich erwünscht. Zudem werden das Gebäude, insbesondere aber auch das Grundstück mit seinem Umfeld als besonders attraktiv für diese Nutzung angesehen. Daher wird es angestrebt, dass durch die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten eine dauerhafte Aufwertung des Gesamtgebietes erreicht wird.

Um diese Planungsziele zu verwirklichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich um ein konkretes Bauvorhaben handelt, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Plan aufgestellt.

Parallel hierzu muss der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold geändert werden. Weiterhin müssen im Zuge des Verfahrens sonstige entgegenstehende Rechte (z. B. die Grenze des Landschaftsschutzgebietes, Wald) angepasst werden.

6 **Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet umfasst das gesamte Flurstück Nr. 751 und hat eine Größe von etwa 3,7 ha.

Das weitläufige, landschaftlich geprägte Areal ist baulich derzeit nur gering ausgenutzt. Wichtigstes Gebäude ist der sog. Berkenhoff, ein ehemaliges Park-Hotel-Restaurant, das vor ca. 10 Jahren zu einem Seniorenzentrum umgebaut wurde. Insgesamt verfügt das Haus heute über eine Kapazität von etwa 32 Altenpflegeplätzen. Das repräsentative, etwa 50m von der Straße zurückliegende, zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach und großzügiger Terrasse zur Gartenseite ist im Zusammenhang mit dem parkartigen Garten von Bedeutung für das Ortsbild.

Weiterhin befindet sich unmittelbar an der Stoddartstraße nahe der nördlichen Grenze des Flurstückes eine Gaststätte, die in einem eingeschossigen Gebäude untergebracht ist. Auf dem rückwärtigen Grundstückteil ist ein weiteres, derzeit ungenutztes Nebengebäude (ehemalige Remise / Gärtnerhaus) vorhanden.

Im Umfeld des Grundstückes befindet sich entlang der Stoddartstraße sowie nördlich an das Grundstück angrenzend eine kleinteilig strukturierte Wohnbebauung. Diese besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das Ortszentrum Pivitsheide VH liegt nicht weit entfernt nördlich des Plangebietes.

Das Grundstück und das Hauptgebäude sind über zwei Zufahrten, die über einen inneren Erschließungsweg miteinander verbunden sind, von der Stoddartstraße aus erschlossen. Die Gaststätte mit einigen dort angelegten Stellplätzen hat eine eigene Zufahrt. Weitere Stellplätze sowie eine kleinere Garagenanlage sind verteilt auf dem vorderen Grundstücksteil angeordnet. Ein interner Erschließungsweg führt zu dem ehemaligen Remisengebäude und zu der derzeit nicht genutzten Fischteichanlage auf den rückwärtigen Grundstücksteilflächen.

Die sonstige, technische Erschließung -Ver- und Entsorgung- ist für das Gebiet gewährleistet und durch Anschluss an die vorhandenen Netze hergestellt.

Ansonsten ist das Grundstück besonders auf dem östlichen und südöstlichen Teil geprägt von seinem parkähnlichen Charakter und den hier vorhandenen Grün-, Frei- und Gehölzflächen. Insbesondere der rückwärtige Grundstücksteil zu der Teichanlage, zum Hasselbach, der dort auch die Grundstücksgrenze bildet, sowie zu der südlichen Böschungskante hin ist mit dichtem Baumbestand – Wald – bestockt.

Die Teichanlage wird derzeit nicht betrieben, eine Genehmigung hierzu liegt aber vor.

Zwischen der Stoddartstraße und dem vorhandenen Hauptgebäude ist eine Grünfläche, die von Baum- und Gehölzbestand geprägt ist, vorhanden. Der eingemessene, erhaltenswerte Baumbestand in diesem Bereich sowie weitere Einzelheiten sind im Bestandsplan dargestellt.

Die Fläche liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet, eine südöstliche Teilfläche ist Naturschutzgebiet.

Das Plangebiet fällt von seiner höchsten Stelle im Bereich der derzeit vorhandenen Bebauung (ca. 126-127 m. ü. NN) aus in Richtung Süden und Osten um ca. 5-7 Höhenmeter auf ca. 122-120 m ü. NN ab. In den vorhandenen Waldflächen sind zu der Teichanlage und zum Hasselbach ausgeprägte Böschungskanten vorhanden.

7 Belange des Städtebaus

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

Unter Beachtung der besonderen topographischen Lage und sowie der landschaftsgeschützten Umgebung soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- die Belange der Wirtschaft
- sowie die Belange des Umweltschutzes.

Hierzu bedient sich der B-Plan der nachfolgend näher beschriebenen Festsetzungen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Plan sieht u. a. eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) für die betreffenden, künftig mit Nutzungen belegten

Teilflächen auf dem in Rede stehenden Flurstück vor. Innerhalb der Sondergebiete werden die überbaubare Bereiche, in denen die Hochbauten realisiert werden sollen, mit Baugrenzen abgegrenzt. Für die einzelnen Teilgebiete (TG) soll der Nutzungszweck weiter konkretisiert werden.

7.1.1 Sondergebiet (SO) TG1 Seniorenpflege- und -wohnheim

Die geplante Einrichtung erhält einen überbaubaren Bereich innerhalb des Sondergebietes, der sich an dem vorliegenden Bebauungskonzept orientiert, aber zum jetzigen Zeitpunkt noch Spielräume offen hält. Das zugrunde liegende Konzept sieht den Anbau eines Flügels im Süden sowie einen zweiflügeligen Anbau im Norden vor und gewährleistet eine gute Ausrichtung und funktionale Anordnung der Innenräume.

Die geplante Bebauung erfolgt demnach auf den Grundstücksteilflächen, auf denen ein baulicher Eingriff vertretbar ist, auch wenn für die Teilfläche im Süden bspw. übliche Waldabstände unterschritten werden.

Die Baugrenzen wurden angepasst an die vorliegende Hochbauplanung festgelegt, bieten jedoch zum jetzigen Verfahrenstand noch Spielräume. Nach den Festsetzungen sollen die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone, Fluchttreppen o. ä. überschritten werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zu Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen, zulässigen Grundflächen etc. erfolgen nach Maßgabe der Hochbauentwürfe im üblichen von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Rahmen. Im Laufe des Verfahrens können sich nach der weiteren baulichen Konkretisierung des Vorhabens sowie den erfolgten Abstimmungen mit Trägern und Fachbehörden noch geänderte bzw. weiter detaillierte Festsetzungen ergeben.

7.1.2 Sondergebiet (SO) TG2 Gaststätte

Weiterhin soll auch die vorhandene Gaststätte "Tränenkrug" planungsrechtlich gesichert werden und für diese Teilfläche eine angemessene bauliche Entwicklungsmöglichkeit aufgezeigt werden. Es ist vorgesehen, dass die Gaststätte von den Hausbewohnern für Treffen und Veranstaltungen genutzt wird, aber auch Gästen von außen offen steht. Daher soll in diesem Bereich innerhalb des Sondergebietes eine Baufläche festgesetzt werden, die die Bebauung mit einem 1-2 geschossigen Gebäude ermöglicht. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist es beabsichtigt, auch hier Trauf-, ggf. auch Firsthöhen festzusetzen. Durch die Höhenbegrenzung soll eine Anpassung an die Bauhöhen der Umgebungsbebauung erreicht werden.

Nordwestlich an das Plangebiet grenzen ggf. stöempfindliche Wohnnutzungen an. Im Laufe des weiteren Verfahrens sollen mögliche Auswirkungen untersucht und soweit erforderlich auch Schutzmaßnahmen festgesetzt werden.

7.1.3 Sondergebiet (SO) TG3 Betriebsbedingtes Wohnen und Wirtschaftsgebäude

Das vorhandene Remisengebäude / Gärtnerhaus soll durch eine eng an den Bestand angelehnte überbaubare Fläche gesichert werden und könnte künftig innerhalb der bestehenden Kubatur als Wirtschaftsgebäude bzw. für max. 2 Betriebswohnungen genutzt werden. Hierzu wird der vorhandene Gebäudeumriss eng mit Baugrenzen umfahren und die bestehenden, eingemessenen Trauf- und Firsthöhen verbindlich festgesetzt.

Eine weitergehende Konkretisierung der hier zulässigen Nutzungen soll, wenn erforderlich, im weiteren Verfahren erfolgen.

7.2 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sollen die zur inneren Erschließung erforderlichen Wegeflächen als "private Verkehrsflächen" festgesetzt werden.

7.3 Stellplätze

Die Stellplatzflächen sollen entsprechend dem Bedarf und der nach dem Stellplatznachweis erforderlichen Anzahl auf den ausgewiesenen Baugebietsflächen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Stellplätze und der schützenswerten Vegetation angelegt werden. Da ausreichende Flächen im Gebiet zur Verfügung stehen, ist die voraussichtlich bauordnungsrechtlich nachzuweisende Zahl von ca. 50 Stück ohne Probleme unterzubringen. Die geeigneten Standorte sind in den Planunterlagen eingetragen.

7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr und Leitungsrechte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich und sind somit auch nicht festgesetzt.

7.5 Nicht überbaubare Flächen, Grün- und Freiflächen

Die naturräumlich geprägten Teilflächen und Waldflächen sollen soweit möglich als Wald, private Grünfläche oder – auch als überlagernde Festsetzung innerhalb des Sondergebietes - als Fläche mit Erhaltungsbindungen gemäß § 9 (1) 25 b festgesetzt werden, um den vorhandenen Grün- und Gehölzbestand soweit geboten und unter Berücksichtigung der beabsichtigten baulichen Ergänzungen zu schützen. Die vorgeschlagene Abgrenzung zwischen Baugebiets- und Grün- und Freiflächen ist im Plan eingetragen, teilweise werden hier Waldabstände unterschritten. Im weiteren Verfahren sind diese Festsetzungen mit den einzelnen Fachbehörden abzustimmen und ggf. zu konkretisieren. Dies gilt insbesondere für Teile, wo übliche Waldabstände unterschritten werden.

7.5.1 Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

7.5.2 Flächen für Wald

Die übrigen Teilflächen sollen entsprechend der tatsächlichen Nutzung auch im Bebauungsplan als Wald festgesetzt werden.

7.5.3 Wasserflächen

Die vorhandene Teichanlage sowie der Hasselbach werden als Gewässer dargestellt.

7.6 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Ob es Hinweise auf Bodendenkmale gibt, soll im weiteren Verfahren ermittelt werden.

Derzeit sind daher keine Festsetzungen oder Hinweise zum Denkmalschutz oder zur Denkmalpflege erforderlich.

7.7 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Traufhöhen sollen in Abhängigkeit der Topographie und zugeschnitten auf das geplante Vorhaben in den unterschiedlichen Teilbereichen des Vorhabenbereiches mit max. 135 m ü. NHN (Normalhöhennull) für die Neubauteile sowie mit max. 138 m ü. NHN angepasst an den Mittelteil des vorhandenen Altbaus festgesetzt werden.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (einschließlich eines Dachgeschosses als Vollgeschoss) soll für das SO-TG1 mit max. 3, im SO-TG2 angepasst und abgestuft zur Nachbarbebauung mit 2 festgesetzt werden.

Mit den Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

7.8 Gestalterische Aussagen

Baugestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW sind bislang zu der zulässigen Dachform und -neigung im Plan festgesetzt. Im weiteren Verfahren soll in Abhängigkeit und nach Konkretisierung des Vorhabens geprüft werden, ob weitere Vorschriften zur Gestaltung (z. B. zu Fassadengestaltung, Materialien o. ä.) erforderlich sind, um ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild des geplanten Gesamtkomplexes zu gewährleisten.

Ggf. können hierzu auch Regelungen im Durchführungsvertrag erfolgen.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung der Baugebiete an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt wie bislang über die Stoddartstraße und die hier vorhandenen Zufahrten, die als private Verkehrsflächen festgesetzt werden sollen.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienvverlauf her durch die Stadtbuslinie 701 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt "In den Bente" liegt in direkter Nachbarschaft des Plangebietes. Die Buslinie wird tagsüber und bis ca. 20.00 Uhr im 15-min Takt bedient, abends dann im 30-minütigen Takt.

Damit ist das Gebiet gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, was aufgrund der geplanten Nutzung als Senioreneinrichtung von Bedeutung ist.

8.3 Rad- und Fußverkehr

Die Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Der entlang der Stoddartstraße geführte Fuß- und Radweg ist von der Planung nicht betroffen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet ist bereits und soll zukünftig weiterhin an das öffentliche Trinkwassernetz und nach der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Stoddartstraße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen bleiben.

Die Versorgung mit Löschwasser steht aus dem Trinkwassernetz mit > 1.600 l/min (196 m³/2 h) zur Verfügung.

9.2 Grundwasserschutz und Regenwasserentsorgung

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven zu schützen.

Die Regenentwässerung soll grundsätzlich wie bislang erfolgen. Ob aufgrund der größeren anfallenden Mengen Rückhaltemaßnahmen erforderlich werden bzw. welche sonstigen Maßnahmen getroffen werden, soll im weiteren Verfahren ermittelt und dann im Bebauungsplan soweit nötig geregelt werden.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet soll über das vorhandene Stromnetz mit Elektrizität versorgt werden. Ob hierfür eine Transformatorenstation innerhalb des Plangebietes erforderlich wird, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Ein Standort könnte dann in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmens bestimmt werden und wäre aufgrund des geringen erforderlichen Flächenumfanges im Plangebiet ohne Probleme unterzubringen.

Eine anschlussfähige Erdgasleitung ist ebenfalls vorhanden und kann zur Versorgung des Plangebietes in Anspruch genommen werden.

9.4 Abfallbeseitigung

Die privaten Erschließungsstraßen sind so angelegt, dass das Grundstück zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos von Müllfahrzeugen anzufahren ist.

10 Immissionsschutz

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich kein neuer Konflikt ausgelöst.

Von den in den Sondergebieten Teilgebiete 1 und 3 geplanten Nutzungen - Senioreneinrichtung und Betriebswohnen – ist nicht zu erwarten, dass hiervon Emissionen ausgehen, die einen Regelungsbedarf in Bezug auf die heute vorhandenen unmittelbar nördlich angrenzenden Wohnnutzungen auslösen.

Hinsichtlich der Gaststätte sowie für geplante Parkplätze ist dagegen zu prüfen, ob hierdurch möglicherweise Beeinträchtigungen für diese Wohnnutzung z. B. durch Veranstaltungen, Parkplatzverkehr o. ä. zu erwarten sind. Sofern hier Regelungsbedarf entsteht, können Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen, die z. B. Anordnung und Gestaltung von Parkplätzen oder Zufahrten näher bestimmen, so dass der Schutz der Wohnnutzungen gewährleistet wird.

Auf die im Aufstellungsgebiet geplanten Nutzungen könnten aber auch Lärmimmissionen durch vorhandenen Verkehrslärm einwirken. Obwohl die bestehenden wie auch die geplanten schutzwürdigen Gebäude im Sondergebiet TG1 ca. 45-50m von der Stodartstraße zurückliegen, könnten diese durch den hier stattfindenden Kfz-Verkehr betroffen sein. Ob hier eine relevante Belastung vorliegt oder die Situation mit der Nutzung verträglich ist, soll im weiteren Verfahren abschließend geprüft werden.

Von Gewerbelärm- oder Sportlärmeinwirkungen ist das Plangebiet nicht betroffen.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung sowie Belastungen mit Kampfmitteln

Die Kommune hat das Problem „Bodenbelastungen“ in den einzelnen Fachplanungen abschließend zu behandeln. Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altablagerungen bekannt. Dies ist im Zuge der Behördenbeteiligung durch die Fachbehörden zu bestätigen.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Auffälligkeiten oder Bodenverunreinigungen zutage treten sollten, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Lippe zu benachrichtigen.

Laut Kampfmittelkarte der Bezirksregierung Arnsberg ist im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld mit keinen Belastungen zu rechnen.

11.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Bei Bauvorhaben ist vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen anzustreben. Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben an dem betreffenden Standort wünschenswert, da hier ein bereits vorhandenes Bauensemble ergänzt wird und so einer städtebaulich sinnvollen Folge- bzw. Weiternutzung zugeführt wird.

In Bezug hierauf wird den Zielen des Bodenschutzgesetzes in vollem Umfang Rechnung getragen.

11.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Hier soll im weiteren Verfahren durch die Bodenschutzbehörde geprüft werden, ob die zu überplanenden Flächen schutzwürdige Böden, i. a. gem. Karte des Geologischen Landesamtes „Schutzwürdige Böden und Rohstoffe“, berühren. Sofern dies der Fall ist, wird das Ergebnis des Abwägungsprozesses in die Begründung aufgenommen.

11.4 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 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

12.1 Allgemeines und Einleitung

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches besteht die Verpflichtung, Bebauungspläne bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt in einer Umweltprüfung zu untersuchen. Dabei sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzulegen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte des geplanten Vorhabens in Bezug auf die Auswirkungen ermittelt werden, um die Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beurteilen. Rahmen gebend für die in der Umweltprüfung zu prüfenden Auswirkungen und Umweltschutzbelange sind die Vorgabe des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sowie der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB. In der Umweltprüfung sind demnach folgende Auswirkungen der Planung zu prüfen:

12.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Nach den vorliegenden Planungen ist es beabsichtigt, für das Gebiet östlich der Stoddartstraße 44-52, Gemeinde Detmold, Gemarkung Pivitsheide, Flur 2 eine mit den naturräumlichen Gegebenheiten auf diesem Grundstück in Einklang stehende Entwicklung des vorhandenen Seniorenpflegeheimes zu ermöglichen.

Neben den Gebäuden des vorhandenen Seniorenheimes ist das Grundstück zur Zeit mit einer Gaststätte sowie einem weiteren Nebengebäude im rückwärtigen Teil bebaut. Weiterhin sind Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie weitere befestigte (Hof)-Flächen vorhanden. Auf dem östlichen und südöstlichen Teil ist das Grundstück geprägt von seinem parkähnlichen Charakter und den hier vorhandenen Grün-, Frei- und Gehölzflächen. Insbesondere der rückwärtige Grundstücksteil zu der Teichanlage, zum Hasselbach, der dort auch die Grundstücksgrenze bildet, sowie zu der südlichen Böschungskante hin ist mit dichtem Baumbestand – Wald – bestockt. Auch zwischen der Stoddartstraße und dem vorhandenen Hauptgebäude ist eine Grünfläche, die von Baum- und Gehölzbestand geprägt ist, vorhanden.

12.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 37.000m², von denen ca.12.000m² bzw. ca. 32% für Erschließungsflächen und die geplanten Sondergebiete (überbaubare und nicht überbaubare Fläche) in Anspruch genommen werden sollen. Die übrigen Grundstücksteilflächen ca. 35.000m² bzw. 68% sollen als Grün- und Freiflächen sowie Wald festgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

12.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Für das anstehende B-Planverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG anzuwenden. Im Rahmen der Umweltprüfung wird in einem Fachgutachten „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und die Umsetzung durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan gesichert.

Teilflächen des Plangebietes unterliegen dem Landschaftsschutz bzw. sind Wald. Um die Planungsziele hinsichtlich der geplanten baulichen Nutzung zu erreichen, müssen im Zuge des Verfahrens diese entgegenstehenden Rechte, z. B. durch die Verschiebung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes und die Genehmigung zur Waldumwandlung, angepasst werden.

Parallel zur Aufstellung muss auch der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold geändert werden.

12.2 Festlegung des Umfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung

12.2.1 Allgemeine Vorgehensweise

Zur Festlegung des Umfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung soll ein Vorab-Beteiligungsverfahren (Scoping) der betroffenen Behörden auf Grundlage der Unterlagen der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung / des Vorentwurfes durchgeführt werden.

In seinem Aufbau folgt der Umweltbericht im wesentlichen dem Gliederungsmuster der Anlage zum Baugesetzbuch. Danach lassen sich für den Aufbau folgende Leistungsabschnitte differenzieren:

12.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet.

- Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands sowie im Umfeld des Planbereiches,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Vorhabens und bei Nichtdurchführung des Vorhabens,
- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen einschließlich Bilanzierung Eingriff / Ausgleich,
- in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (nach Angaben des Planungsträgers).

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Prognose der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bezieht sich auf:

- den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

12.2.3 Zusätzliche Angaben:

- Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben,
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen,
- allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

12.2.3 Untersuchungsinhalte bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 20-1 „Berkenhoff“

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB konzentriert sich die Umweltprüfung auf die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen. Hinsichtlich der Prüfdichte kann sich die Umweltprüfung somit auf die Schutzgüter und Umweltaspekte beschränken, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

Schutzgut	Grobbeschreibung der Umweltauswirkungen	Bewertung-Beeinträchtigungsintensität
Mensch	- Immissionsbelastung durch Verkehrslärm - Teilverlust und Neugliederung des Erholungsraumes	Erfolgt im weiteren Verfahren
Pflanzen und Tiere	- Beseitigung / Umwandlung von Wald - Verlust von Teillebensräumen - Veränderung und Neuschaffung von Lebens- und Nahrungsräumen (Gebäude, Wege, Gärten, Wohnaußenbereiche, Bepflanzungen)	Erfolgt im weiteren Verfahren
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	Erfolgt im weiteren Verfahren
Wasser	- Erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenbefestigung und Überbauung - Beschleunigung des Wasserabflusses - Evtl. Verbesserung der Oberflächen-/ Grundwassersituation durch die Anlage von Rückhaltungen und Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien	Erfolgt im weiteren Verfahren
Luft/Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	Erfolgt im weiteren Verfahren
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes durch die ergänzende Bebauung	Erfolgt im weiteren Verfahren
Kultur- und Sachgüter	Es werden keine Sach- und Kulturgüter durch die Planung negativ betroffen. Der Berkenhoff als ortsbildprägendes Gebäude wird erhalten und einer nachhaltigen Neunutzung zugeführt	Erfolgt im weiteren Verfahren
Wechselwirkungen	Derzeit keine erkennbar	

Die Erfassung soll auf der Grundlage vorhandener Daten und Unterlagen sowie ggf. unter Berücksichtigung weiterer, ergänzend zur Verfügung gestellter bzw. noch durchzuführender Kartierungen und Erhebungen erfolgen.

12.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch planerische Konzeptionen zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

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

Es wird ein vollständiger Ausgleich angestrebt. Sofern dieser nicht im Plangebiet selbst vollzogen werden kann, soll dieser durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes erreicht werden kann.

Neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich soll eine Ersatzaufforstung für die für die notwendige Waldumwandlung in Anspruch genommene Fläche vorgenommen werden.

12.2.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Auswirkungen auf die Umwelt bei der neu geplanten Baufläche können z. Zt. noch nicht eingeschätzt werden, da ihre möglichen Belastungen für die Umwelt noch nicht bekannt sind. Sofern erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung offensichtlich werden, sollten geeignete Maßnahmen zur Überwachung in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren vorgesehen werden. Die Ergebnisse der Gutachten werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

13 Erschließungskosten

Es entstehen im Plangebiet voraussichtliche keine Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Detmold. Soweit Maßnahmen zur inneren Erschließung des Gebietes erforderlich sind, werden diese durch den privaten Projektentwickler getragen. Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereiterklärt, die Kosten, die zur Erlangung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erforderliche sind, vollständig zu tragen. Ein entsprechender Vertrag zwischen der Stadt Detmold und dem Vorhabenträger wurde abgeschlossen.

Sofern weitere vertragliche Regelungen erforderlich sind, können diese in einem Durchführungsvertrag der bis zum Satzungsbeschluss vorliegen muss, geregelt werden.

14 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 37.000 m ²	~ 100,0 %
Sondergebiet	ca. 9.100 m ²	~ 24,9 %
Straßenverkehrsflächen (privat)	ca. 1.550 m ²	~ 4,2 %
Flächen für Stellplätze (privat)	ca. 1.000 m ²	~ 2,7 %
Flächen für Wald	ca. 19.500 m ²	~ 52,4 %
Grünfläche (privat)	ca. 3.350 m ²	~ 9,0 %
Wasserflächen	ca. 2.500 m ²	~ 6,8 %

15 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.