

Begründung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr.20-01/I  
"Seniorenzentrum Berkenhoff"

## INHALTSVERZEICHNIS

---

|           |                                                                                                                            |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>                                                                       | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Verfahren</b>                                                                                                           | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Raumordnung und Landesplanung</b>                                                                                       | <b>4</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Flächennutzungsplan</b>                                                                                                 | <b>5</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Anlass und Ziele des Bebauungsplans</b>                                                                                 | <b>6</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Situationsbeschreibung</b>                                                                                              | <b>7</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Belange des Städtebaus</b>                                                                                              | <b>9</b>  |
| 7.1       | Art und Maß der baulichen Nutzung                                                                                          | 9         |
| 7.1.1     | Sondergebiet (SO) SO <sub>1</sub> Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen und SO <sub>2</sub> Seniorenpflege- und -wohnheim | 10        |
| 7.1.2     | Sondergebiet (SO) SO <sub>3</sub> Schank und Speisewirtschaft                                                              | 11        |
| 7.2       | Verkehrsflächen                                                                                                            | 11        |
| 7.3       | Stellplätze                                                                                                                | 11        |
| 7.4       | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte                                                                                             | 12        |
| 7.5       | Nicht überbaubare Flächen, Grün- und Freiflächen                                                                           | 12        |
| 7.5.1     | Öffentliche Grünfläche                                                                                                     | 13        |
| 7.5.2     | Flächen für Wald                                                                                                           | 13        |
| 7.5.3     | Wasserflächen                                                                                                              | 13        |
| 7.6       | Denkmalschutz                                                                                                              | 13        |
| 7.7       | Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen                                                                                    | 13        |
| 7.8       | Gestalterische Aussagen                                                                                                    | 14        |
| <b>8</b>  | <b>Verkehrliche Erschließung</b>                                                                                           | <b>14</b> |
| 8.1       | Motorisierter Individualverkehr                                                                                            | 14        |
| 8.2       | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)                                                                                     | 14        |
| 8.3       | Rad- und Fußverkehr                                                                                                        | 14        |
| <b>9</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                                                                                 | <b>15</b> |
| 9.1       | Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser                                                                                      | 15        |
| 9.2       | Grundwasserschutz und Regenwasserentsorgung                                                                                | 15        |
| 9.3       | Elektrizitäts- und Gasversorgung                                                                                           | 15        |
| 9.4       | Abfallbeseitigung                                                                                                          | 15        |
| <b>10</b> | <b>Immissionsschutz</b>                                                                                                    | <b>15</b> |

|             |                                                                                         |           |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>11</b>   | <b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>                                                  | <b>16</b> |
| 11.1        | Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung sowie Belastungen mit Kampfmitteln | 16        |
| 11.2        | Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen        | 16        |
| 11.3        | Erhalt schutzwürdiger Böden                                                             | 16        |
| 11.4        | Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen                                          | 16        |
| <b>12</b>   | <b>Belange der Umwelt</b>                                                               | <b>16</b> |
| <b>12.2</b> | <b>Ausgleichsmaßnahmen.</b>                                                             | <b>18</b> |
| <b>13</b>   | <b>Belange des Artenschutzes</b>                                                        | <b>18</b> |
| <b>15</b>   | <b>Flächenbilanz</b>                                                                    | <b>20</b> |

**Plangebiet:**                **Gelände des Seniorenheimes Berkenhoff, Gemarkung Pivitsheide V.H., Flur 2, Flurstück 751**

---

**Verfahrensstand:**    **Satzungsbeschluss**

---

## **1        Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Pivitsheide V.H. (Vogtei Heiden) und umfasst das gesamte Flurstück Nr. 751, Flur 2, sowie einen Teilbereich des Flurstückes des Hasselbaches, Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 5, Flurstück 1956. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 3,7 ha.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) und § 12 BauGB aus:

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

## **2        Verfahren**

Der erste Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am 15.08.2007 gefasst. Das Verfahren wurde nach der frühzeitigen Beteiligung nicht weiter geführt. Am 08.02.2017 wurde im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Detmold erneut ein Einleitungsbeschluss gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden vom 15.05.2017 bis zum 16.06.2017 durchgeführt. Eine Bürgeranhörung hat am 29.05.2017 stattgefunden.

Der Entwurfsbeschluss wurde am 11.10.2017 gefasst.

Die Entwurfsoffenlegung fand vom 02.11.2017 bis 04.12.2017 statt.

## **3        Raumordnung und Landesplanung**

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

Das Landesplanerische Einverständnis der Bezirksregierung Detmold gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) erfolgt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr 7 „Berkenhoff“. Hier liegt ein aktuelles landesplanerisches Einverständnis aus dem Jahr 2018 vor.



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld Blatt 17 (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

#### 4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 20-01/I "Seniorenzentrum Berkenhoff" derzeit die nachfolgenden Nutzungsarten dar:

- Flächen für die Landwirtschaft 1,42 ha
- Wald 2,28 ha

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

Im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung ist die Trägerbeteiligung bereits durchgeführt worden. Das Verfahren wird im Entwurfsstadium fortgeführt.

Die Darstellung des FNP wird entsprechend an die Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst.



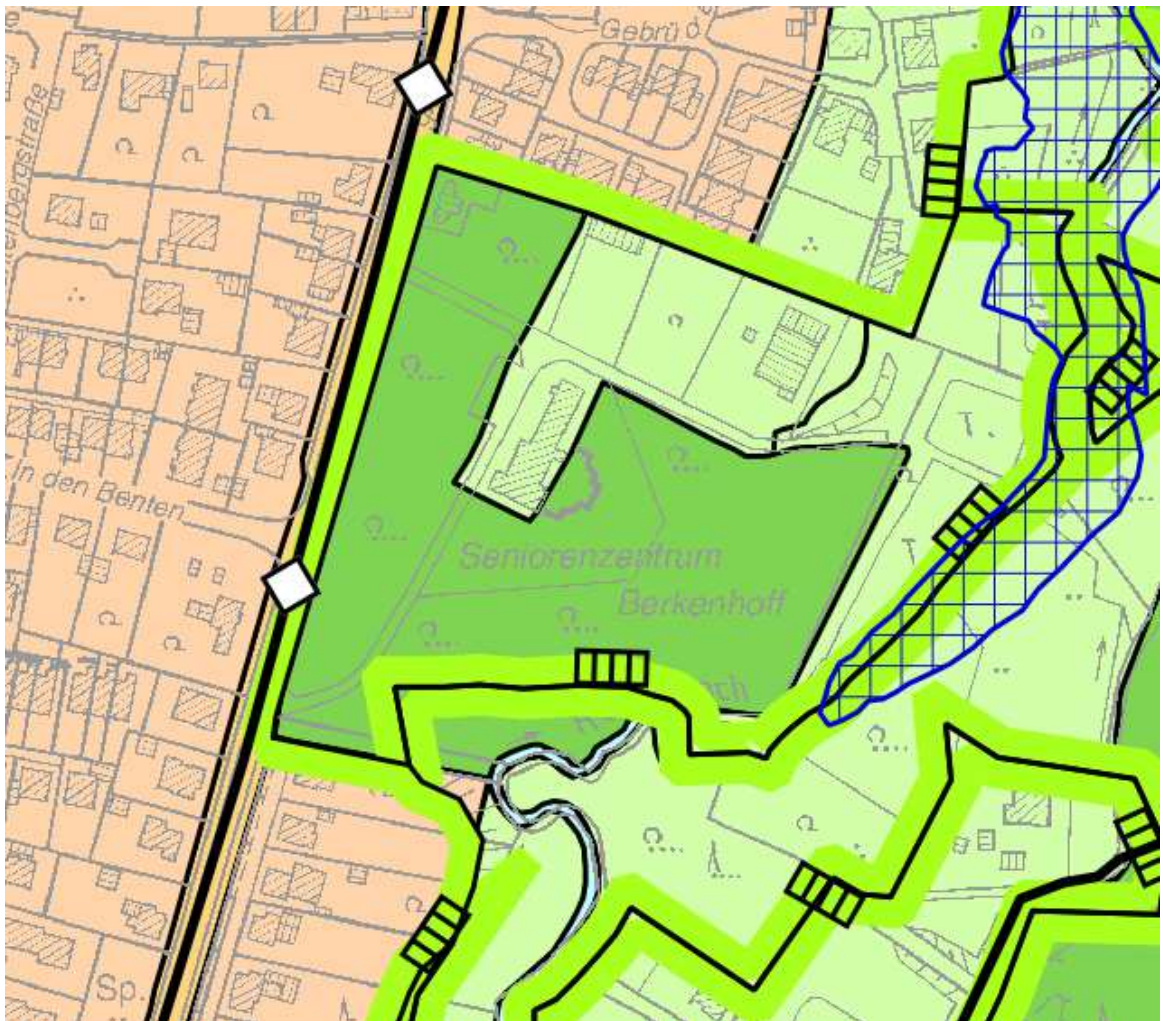


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal der Stadt Detmold)

## 5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

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

Laut Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) gilt ab Mitte 2018 für alle Pflegeeinrichtungen in NRW eine verpflichtende Einzelzimmerquote von 80 %. Aus Platzmangel kann dies in dem vorhandenen Gebäude nicht gewährleistet werden, weshalb nun ein zweigeschossiger Neubau nördlich des vorhandenen Gebäudes errichtet werden soll. Darin sollen künftig insgesamt 60 Pflegeplätze zur Verfügung gestellt werden.

Eine maßvolle Erweiterung der Senioreneinrichtung ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, und um den heutigen allgemeinen Anforderungen an solche Einrichtungen Rechnung zu tragen, erforderlich. Das bestehende Gebäude soll, anders als bisher geplant, nicht mehr baulich erweitert, sondern umgenutzt werden. Dort sollen 10 Wohneinheiten für barrierefreies, betreutes Wohnen sowie Räumlichkeiten für eine Pflegeeinrichtung vorgehalten werden.

Insgesamt sollen nach dem Um- und Neubau, statt bislang 32, künftig 60 zeitgemäß ausgestattete Plätze zur Verfügung stehen. Außerdem sollen künftig 10 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 Gesamtbereiches 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 gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Parallel hierzu muss der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold gem. § 8 (3) BauGB geändert werden. Weiterhin müssen im Zuge des Verfahrens sonstige entgegenstehende Rechte (z. B. die Grenze des Landschaftsschutzgebietes, Wald) angepasst werden.

## **6 Situationsbeschreibung**

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Flurstück Nr. 751, sowie einen Teilbereich des Flurstückes des Hasselbaches, Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 5, Flurstück 1956. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 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. 20 Jahren zu einem Seniorenzentrum umgebaut wurde. Insgesamt verfügt das Haus heute über eine Kapazität von etwa 32 Altenpflegeplätzen. Das repräsentative, etwa 50 m 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 leerstehende Gaststätte, die in einem eingeschossigen Gebäude untergebracht ist. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil 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 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 genaue Abgrenzung der Waldflächen ist durch den Landesbetrieb Wald und Holz geschehen. In Abbildung 3 sind die Waldflächen gemäß § 2 Bundeswaldgesetz dargestellt.





Abb. 3: Waldflächen

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 (Abbildung 4) dargestellt.



Abb. 4: Bestandsplan



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.NHN) aus in Richtung Süden und Osten um ca. 5-7 Höhenmeter auf ca.122-120 m ü.NHN ab. In den vorhandenen Waldflächen sind zu der Teichanlage und zum Hasselbach hin ausgeprägte Böschungskanten vorhanden.

## **7 Belange des Städtebaus**

Das Erreichen 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 (siehe Kap. 6) 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 Bebauungsplan 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) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die betreffenden, künftig mit Nutzungen belegten Teilflächen auf dem in Rede stehenden Flurstück vor. Innerhalb der Sondergebiete werden die überbaubaren Bereiche, in denen die Hochbauten realisiert werden sollen, mit Baugrenzen abgegrenzt. Für die einzelnen Teilgebiete (SO<sub>1</sub> SO<sub>2</sub> SO<sub>3</sub>) soll der Nutzungszweck weiter konkretisiert werden.

So sind für die Teilgebiete SO<sub>1</sub> und SO<sub>3</sub> eine GRZ von 0,4 festgesetzt, welche am Bestand orientiert sind. Für das Teilgebiet des Neubaus SO<sub>2</sub> ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um den Flächenverbrauch und den damit verbundenen Einschnitt in die Natur so gering wie möglich zu halten. Die zulässige Grundfläche darf - laut § 19 BauNVO - durch die Grundflächen der von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die im Umfeld vorhandenen Strukturen. In der Summe erlauben sie eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke und definieren gleichzeitig die notwendigen städtebaulichen Eckdaten für eine Bebauung, die bei Ausschöpfung der Möglichkeiten an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist.

### 7.1.1 Sondergebiet (SO) SO<sub>1</sub> Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen und SO<sub>2</sub> Seniorenpflege- und -wohnheim

Für das erste Teilgebiet (SO<sub>1</sub>) wird die Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen festgesetzt. In diesem Gebäude sind diese Nutzungen geplant.

Der überbaubare Bereich an der Stelle des bestehenden Gebäudes, welcher mit einem Baufeld festgesetzt wird, wird relativ eng an die vorhandene Bebauung gelegt, um diese bauplanungsrechtlich zu sichern und sicherzustellen, dass ein notwendiger Mindestabstand zum anliegenden Wald nicht weiter unterschritten werden kann.

#### Ansichten Altbau

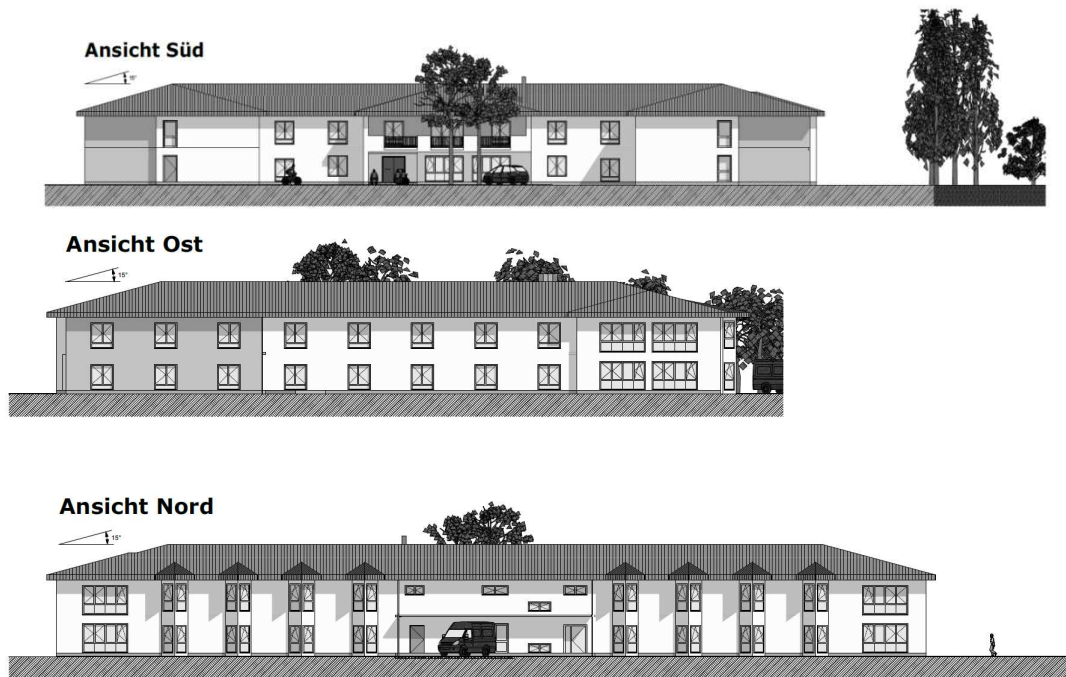


Im zweiten Teilgebiet (SO<sub>2</sub>) wird die Zweckbestimmung Seniorenpflege- und -wohnheim festgesetzt, da ausschließlich diese Nutzung umgesetzt wird. Hier soll ein U-förmiger, nach Süden geöffneter, Neubau entstehen. Das vorhandene Gärtnerhaus wird für diesen Zweck abgerissen. Die Baugrenze wird für das neu geplante Gebäude im Norden des Plangebiets durch ein eng um den Grundriss verlaufendes Baufeld festgesetzt. Die geplante Bebauung erfolgt auf den Grundstücksteilflächen, auf denen ein baulicher Eingriff vertretbar ist.

Die rückwärtigen Flächen der vorhandenen Einrichtung sowie die Fläche innerhalb des „U's“, also dem Innenhof des Neubaus, die aktuell zu einem Großteil aus Wald bestehen, (siehe Kap. 7.5.2) werden mittels Waldumwandlung in ein Sondergebiet umgewandelt. Seitens des Betreibers gibt es Bestrebungen, den Innenhof gärtnerisch zu gestalten und einen Großteil der bestehenden Bäume zu erhalten.

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.

## Ansichten Neubau



### 7.1.2 Sondergebiet (SO) SO<sub>3</sub> Schank und Speisewirtschaft

Für das dritte Teilgebiet (SO<sub>3</sub>) wird die Zweckbestimmung Schank- und Speisewirtschaft festgesetzt, um die vorhandene aber zurzeit leerstehende Gaststätte „Tränenkrug“ planungsrechtlich zu sichern.

Als Schank- und Speisewirtschaften gelten:

- Restaurants
- Imbissstuben
- Konditoreien und Cafés
- Kneipen, Weinstuben, Bierlokale
- Eisdielen und Milchstuben
- Trinkhallen

Als Schank- und Speisewirtschaften gelten **nicht**:

- Barbetriebe
- (Tanz) Diskotheken
- Kegel- und/ oder Bowlingbahnen
- sonstige Vergnügungsstätten
- Beherbergungsbetriebe

Die Erweiterungsabsicht aus den ersten Planungen wird nicht weiter verfolgt. In den Räumlichkeiten ist nunmehr ein Nachbarschaftscafé geplant. Deswegen sind entsprechende gastronomische Einrichtungen, die dem Quartier dienen, zulässig oder ausnahmsweise zulässig.

## 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. 30 Stellplätzen ohne Probleme unterzubringen. Die geeigneten Standorte sind in den Planunterlagen eingetragen.

### **Berechnung der notwendigen Kfz-Stellplätze (Stpl.)**

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf § 51 BauO NW vom 1. Juni 2000

| Verkehrsquelle     |                                        |                                                                               |
|--------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bauvorhaben</b> | Neubau                                 | 1 Stpl. je 10-17 Plätze<br><br>60 Plätze                                      |
|                    | Altbau                                 | 1 Stpl. je WE<br><br>10 Appartements<br><br>Personal, Besucher u. Tagespflege |
| <b>Ermittlung</b>  | <b>60 Plätze / 13,5</b>                | <b>geforderte Stellplätze</b><br><b>5 Stpl.</b>                               |
|                    | <b>10 Wohneinheiten</b>                | <b>10 Stpl.</b>                                                               |
|                    | <b>16 Pers. Personal / 2</b>           | <b>8 Stpl.</b>                                                                |
|                    | <b>5 Pers. Besucher u. Tagespflege</b> | <b>5 Stpl.</b>                                                                |
| <b>gefordert</b>   |                                        | <b>28 Stellplätze</b>                                                         |

Es werden auf dem Grundstück nachgewiesen:

**Geplant sind 28 Stellplätze + 4 Behindertengerechte Stellplätze**

#### **7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Versorgungsträger werden entlang privater Verkehrsflächen festgesetzt. Es befinden sich im Waldgebiet zur Stoddartstraße hin Versorgungsleitungen, die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht gesichert werden. Ein weiteres Geh-, Fahr und Leitungsrecht führt vom Neubau zum Hasselbach und kann gegebenenfalls zur Regenwasserableitung genutzt werden.

Zur Erschließung der Fischteiche im Südosten der Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht (GF) zugunsten der Anlieger auf dem bereits bestehenden Weg festgesetzt.

#### **7.5 Nicht überbaubare Flächen, Grün- und Freiflächen**

Die naturräumlich geprägten Teilflächen und Waldflächen sollen, soweit möglich, als Wald festgesetzt werden, um den vorhandenen Grün- und Gehölzbestand, soweit ge-



boten und unter Berücksichtigung der beabsichtigten baulichen Ergänzungen, zu schützen.

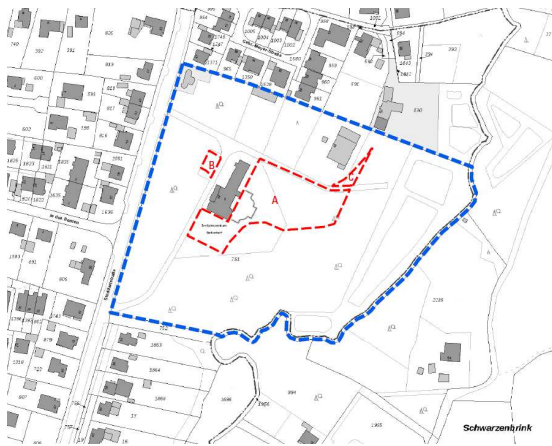
### 7.5.1 Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

### 7.5.2 Flächen für Wald

Die genaue Abgrenzung der Waldflächen ist durch den Landesbetrieb Wald und Holz geschehen. In Abbildung 3 sind die Waldflächen gemäß § 2 Bundeswaldgesetz dargestellt. Die übrigen Teilflächen sollen entsprechend der tatsächlichen Nutzung auch im Bebauungsplan als Wald festgesetzt werden.

Die umwandlungspflichtige Waldfläche im Plangebiet beläuft sich auf insgesamt 4.008 m<sup>2</sup> und unterteilt sich in 3 Teilflächen. Da die Waldumwandlung im Verhältnis 1:2 erfolgen soll, ergibt sich eine Fläche von 8.016 m<sup>2</sup>, die an anderer Stelle nachgewiesen werden muss. Hierfür hat der Vorhabenträger eine Fläche in Detmold Heidenoldendorf vorgesehen. Die Ersatzfläche erstreckt sich über Teilbereiche der Flurstücke 1002 und 1004, Flur 1, Gemarkung Heidenoldendorf und hat eine Größe von insgesamt 8.383 m<sup>2</sup>. Die Waldumwandlung erfolgt durch den Vorhabenträger in einem separaten Antrag.



Auszugleichende Flächen

neue Karte



Fläche für Ausgleich

### 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.

Es sind 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. 142 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<sub>1</sub> mit max. III, im SO<sub>2</sub> angepasst und abgestuft zur Nach-

barbebauung mit max. II festgesetzt werden. Im SO<sub>3</sub> mit max. I Vollgeschoss wird der Bestand gesichert.

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. Weitere Regelungen werden 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 Linienverlauf her durch die Stadtbuslinie 701 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Das Plangebiet befindet sich in der Mitte zwischen den zwei Haltestellen „In den Bente“ und „Höpperkuhle“, welche sich in ca. 400 m Entfernung nördlich bzw. südlich auf der Stoddartstraße befinden. 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  $> 1.600 \text{ l/min}$  ( $196 \text{ m}^3/2 \text{ h}$ ) zur Verfügung.

### **9.2 Grundwasserschutz und Regenwasserentsorgung**

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

Regenwasser ist vom Schmutzwasser getrennt abzuleiten und auf dem Grundstück zurückzuhalten (Drosselwassermenge  $10 \text{ l/(s*ha)}$ ). Für die Regenentwässerung sind drei verschiedene Möglichkeiten denkbar und planungsrechtlich durch Geh-Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

### **9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Das Plangebiet soll über das vorhandene Stromnetz mit Elektrizität versorgt werden. Eine anschlussfähige Erdgasleitung ist ebenfalls vorhanden und kann zur Versorgung des Plangebietes in Anspruch genommen werden.

### **9.4 Abfallbeseitigung**

Die innere Erschließung ist bis auf die Stiche für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Müllsammelplätze sind an dieser Erschließung anzulegen. Die satzungsgemäße Abfallentsorgung ist durch den Betreiber zu gewährleisten.

## **10 Immissionsschutz**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich kein neuer Konflikt in Bezug auf den Immissionsschutz ausgelöst.

Von den im Sondergebiet geplanten Nutzungen - Senioreneinrichtung und betreutes Wohnen - ist nicht zu erwarten, dass hiervon Emissionen ausgehen, die einen Regelungsbedarf in Bezug auf die heute vorhandenen unmittelbar nördlich angrenzenden Wohnnutzungen auslösen. Näheres ergibt sich aus der Bau- und Betriebsbeschreibung.

Hinsichtlich der Schank- und Speisewirtschaft, dem Anlieferverkehr sowie für geplante Parkplätze, sind keine Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen zu erwarten. An- und Abfahrten sowie Lieferverkehr sind nur in einem sehr geringen Ausmaß zu erwarten. Zur kritischen Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 sind keine Verkehre zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen werden ggf. im Rahmen des Bauantragsverfahrens notwendig 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**

Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe sind keine Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Trotzdem ist es möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Damit sind mögliche vorhandene Kampfmittelbelastungen im Boden nicht endgültig auszuschließen.

Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. 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 oder Polizei zu verständigen.

Die vorgenannte Aussage ist auch als Hinweis in den Plan aufgenommen.

### **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**

Den Baugrund bilden humose sandige Böden über Terrassenablagerungen oder Bachablagerungen des Hasselbachs. Den tieferen Untergrund bilden Tonsteine des Keupers. Schutzwürdige Böden sind nicht betroffen.

Im Rahmen des Bauantrages sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Der höchstmögliche Grundwasserstand ist ebenfalls zu ermitteln.

### **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 Belange der Umwelt**

Gegenstand des Umweltberichts ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20-01/I „Seniorenzentrum Berkenhoff“ der Stadt Detmold. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans findet im Parallelverfahren statt. Ziel der Planung ist die bauleitplanerische Voraussetzung für die Erweiterung des ansässigen Seniorenzentrums Berkenhoff zu schaffen, damit dieses den Bestimmungen des Wohn- und Teilhabegesetzes gerecht wird. Darüber hinaus wird ein Großteil des Plangebietes durch die Festsetzungen im Bestand gesichert.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan weist den Großteil des Plangebietes als Fläche für Wald aus. Im Zentrum sowie im Nordwesten des Plangebietes werden drei Sonstige Sondergebiete (SO1-3) festgesetzt. Dabei dienen SO1 und SO3 der Bestandssicherung des bestehenden Seniorenzentrums und einer Gaststätte, wohingegen SO2 die planerische Grundlage für die Errichtung eines Neubaus darstellt. Für den Neubau wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Des Weiteren werden im Osten und Süden des Plangebietes mehrere Teiche und der Hasselbach als „Wasserflächen“ ausgewiesen. Die Waldflächen sowie Teile der Sonstigen Sondergebiete werden als „Erhaltungsfläche“ gekennzeichnet. Der Hasselbach und angrenzende Uferbereiche werden als Naturschutzgebiet, die übrigen Flächen als Landschaftsschutzgebiet, ausgewiesen.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Menschen und menschliche Gesundheit
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ohne Berücksichtigung zusätzlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

| Schutzgut                                 |                   | Erheblichkeit der Beeinträchtigung           |
|-------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| Mensch                                    | Erholung          | keine                                        |
|                                           | Immissionen       | keine                                        |
| Tiere                                     |                   | Überwiegend keine bis in Einzelfällen gering |
| Pflanzen                                  |                   | mäßig                                        |
| Boden                                     |                   | gering                                       |
| Wasser                                    | Grundwasser       | keine                                        |
|                                           | Oberflächenwasser | gering                                       |
| Klima und Luft                            |                   | keine                                        |
| Landschaft                                |                   | keine                                        |
| Kulturgüter                               |                   | keine                                        |
| Sachgüter                                 |                   | keine                                        |
| Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen |                   | keine                                        |

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich Maßnahmen getroffen werden müssen. Bezüglich des Eingriffs in den Wald ist die Aufforstung von 8.383 m<sup>2</sup> auf einer Fläche der Gemarkung Heidenoldendorf vorgesehen. Das Waldumwandlungsverfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Des Weiteren ist auf der Basis der „Numerischen Bewertung von Bio-



toptypen für die Bauleitplanung in NRW“ ein erforderlicher externer Kompensationsbedarf von 13.931 Biotoppunkten ermittelt wurde.

## **12.2 Ausgleichsmaßnahmen.**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in zwei Maßnahmenpakete gegliedert. Das erste Maßnahmenpaket konzentriert sich auf die etwa 1.000 m<sup>2</sup> große Fläche im Norden des Plangebietes. Diese Fläche ist im Nutzungsplan als Ausgleichsfläche dargestellt. Das Maßnahmenpaket umfasst eine Aufwertung durch z.B. lebensraumtypische Gehölzpflanzungen. An dieser Stelle ist ein Ausgleich von ca. 5.000 bis 6.000 Biotoppunkten zu erwarten. Das zweite Maßnahmenpaket konzentriert sich auf die Aufwertung des Waldes. Die Maßnahmen umfassen das Herausnehmen von lebensraumfremden Baumarten und das Pflanzen/Fördern von lebensraumtypischen Arten, um eine ökologische Verbesserung des Waldes herbeizuführen. Diese Maßnahmen würden sich vermutlich je nach Ausgangszustand und Maßnahme mit etwa 2-3 Biotoppunkten/m<sup>2</sup> auswirken, sodass man eine Fläche von knapp 2.800-4.200 m<sup>2</sup> aufwerten müsste. Was generell für eine Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes spricht, ist, dass es sich sowohl um Landschafts- als auch um Naturschutzgebiete handelt, die ihre Zielzustände noch nicht erreicht haben.

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist dem Anhang der Begründung beigelegt.

## **13 Belange des Artenschutzes**

Im Februar 2017 wurde von dem Landschaftsarchitekturbüro Höke für das Plangebiet ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. In den folgenden Passagen werden die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zusammengefasst:

Die Stadt Detmold plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20-01/I „Seniorenzentrum Berkenhoff“. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes findet im Parallelverfahren statt. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst das ca. 3,7 ha große Flurstück Nr. 751 der Flur 2, Gemarkung Pivitsheide Vogtei Heiden.

Ziel der Planung ist, die bauleitplanerische Voraussetzung für die Erweiterung des Seniorenzentrums Berkenhoff zu schaffen. Die Planung sieht vor, im Norden des Plangebietes einen zweigeschossigen Neubau mit u-förmiger, nach Süden geöffneter Kubatur zu schaffen. Dazu wird ein bestehendes Gebäude (ehemalige Remise) abgebrochen und die anstehenden Gehölze und krautige Vegetation im Eingriffsbereich entfernt.

Zunächst wurden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt. Anschließend sind die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) nennt für das Messtischblatt 4018 „Lage“, Quadrant 2 und 4, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 63 Arten als planungsrelevant genannt. Unter den Tierarten sind 14 Säugetierarten, 48 Vogelarten und eine Amphibienart. Weitere planungsrelevante Arten werden nicht benannt (LANUV 2017A). Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) weist für die Umgebung des Plangebietes ein Vorkommen des Eisvogels und des Teichrohrsängers aus (LANUV 2017B).

Die Erfassung der Brutvogelbestände und Fledermausvorkommen im Untersuchungsgebiet fand im Frühjahr und Sommer 2017 statt. Es wurden keine planungsrelevanten

Brutvögel, jedoch Vorkommen der Fledermausarten Zwerg-, Rohhaut-, Wasserfledermaus und Großer Abendsegler nachgewiesen. Darüber hinaus konnten einige Kontakte nicht bis auf Artniveau bestimmt werden. Dabei handelt es sich überwiegend um Arten der Gattungen *Myotis* und *Nyctalus*.

Es erfolgten Begehungen des Untersuchungsgebietes. Dabei wurden insbesondere die Gebäude und Gehölze auf eine Eignung als Lebensstätte für gebäude- bzw. gehölzwohnende Tierarten untersucht, bei denen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung mit einem Eingriff zu rechnen ist. Aufbauend auf den genannten Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Tab. 18 Übersicht der auszuführenden Vermeidungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Fäll-, Rodungs- und Abbruchzeitpunktes.

| Fäll-, Rodungs- und Abbruchzeitpunkt | Maßnahme                                                                                                               | Zeitpunkt der Durchführung                         |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Fledermäuse</b>                   |                                                                                                                        |                                                    |
| Mitte November bis Mitte März        | keine Maßnahmen erforderlich                                                                                           | -                                                  |
| Mitte März bis Mitte November        | Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen an den Gehölzen und Gebäuden auf einen Besatz durch Fledermäuse             | vor Beginn der Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten |
|                                      | Verschluss oder Abbruch / Fällung ungenutzter Strukturen                                                               | im Anschluss an die Kontrolle                      |
|                                      | ggf. Verschiebung des Verschlusses/ des Abbruchs/ der Fällung auf einen Zeitraum nach Ausflug der Tiere                | -                                                  |
| <b>Vögel</b>                         |                                                                                                                        |                                                    |
| 1. März bis 31. September            | Fällung von Gehölzen nur möglich, wenn die Nutzung als Brutplatz von Vögeln durch einen Gutachter ausgeschlossen wurde | vor Beginn der Fällarbeiten                        |
| 1. Oktober bis 28. / 29. Februar     | keine Maßnahmen erforderlich                                                                                           | -                                                  |

Als mögliche Konfliktarten der Stufe I wurden folgende Arten ermittelt:

- Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, Kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Rohhautfledermaus und Zwergfledermaus

Eine Betroffenheit der Konfliktarten wurde im Rahmen der Stufe II näher betrachtet. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20-01/I „Seniorenzentrum Berkenhoff“ der Stadt Detmold und die damit verbundenen geplanten baulichen Veränderungen in dem Plangebiet können artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNATSchG ausgelöst werden. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erarbeitet. Durch eine gezielte Kontrolle aller relevanter Strukturen vor dem Eingriff und unter Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNATSchG ausgeschlossen werden.

## **14 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 bereit erklärt, die Kosten, die zur Erlangung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erforderlich sind, vollständig zu tragen. Ein entsprechender Verpflichtungsvertrag zwischen der Stadt Detmold und dem Vorhabenträger wurde abgeschlossen.

Weitere vertragliche Regelungen werden gemäß § 12 BauGB in einem Durchführungsvertrag geregelt, der bis zum Satzungsbeschluss vorliegen muss.

## **15 Flächenbilanz**

|                                                |                           |           |
|------------------------------------------------|---------------------------|-----------|
| Plangebiet                                     | ca. 37.000 m <sup>2</sup> | ~ 100,0 % |
| Sondergebiet                                   | ca. 8.990 m <sup>2</sup>  | ~ 23,3 %  |
| Straßenverkehrsflächen (privat)                | ca. 1.390 m <sup>2</sup>  | ~ 3,8 %   |
| Flächen für Stellplätze (privat) (Teil des SO) | ca. 1.130 m <sup>2</sup>  | ~ 0,0 %   |
| Flächen für Wald                               | ca. 23.240 m <sup>2</sup> | ~ 62,6 %  |
| Wasserflächen                                  | ca. 2.430 m <sup>2</sup>  | ~ 6,6 %   |
| Ausgleichsfläche                               | ca. 1.000 m <sup>2</sup>  | ~ 3,7 %   |

## **16 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**Anlage:** Umweltbericht  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag