

Begründung

zum Bebauungsplan 20-02 „Uhlandstraße“
4. (beschleunigte) Änderung

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Bebauungsplanänderung	1
2	Verfahren	2
3	Ziele der Raumordnung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	3
6	Situationsbeschreibung / Bestehendes Planungsrecht	5
7	Belange des Städtebaus	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Anzahl der Wohneinheiten	8
7.3	Baugestaltung und Stellung baulicher Anlagen	10
7.4	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
7.5	Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze / Nebenanlagen	11
7.6	Grünflächen / Anpflanzung auf privaten Grundstücksflächen / Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen	11
7.7	Denkmalschutz	12
8	Verkehrliche Erschließung	12
9	Ver- und Entsorgung	13
9.1	Trinkwasser / Löschwasser	13
9.2	Schmutz- / Regenwasserentsorgung	13
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	13
9.4	Abfallbeseitigung	13
10	Immissionen / Emissionen	14
11	Altablagerungen und Bodenschutz	14
11.1	Kampfmittel	14
11.2	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	14
11.3	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	14
11.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	15
11.5	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	15
12	Umweltbelange	15
12.1	Umweltprüfung	15
12.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	15
12.3	Artenschutz	15
12.4	Baumerhalt i.V.m. mit der Straßenbaumaßnahme	16
13	Flächenbilanz	17
14	Kosten	17

Begründung zum Bebauungsplan 20-02 „Uhlandstraße“, 4. (beschleunigte) Änderung

Ortsteil:	Pivitsheide V.H.
Änderungsgebiet:	Zwischen Uhlandstraße, Stoddartstraße, Wielandstraße und der Bebauung westlich des Wiechertweges

Verfahrensstand: *Erneute Entwurfsoffenlage*

Vorbemerkungen zur erneuten Entwurfsoffenlage

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 03.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 durchgeführt. Als Resultat der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen werden zwei Änderungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen. Das Ziel dieser Änderungen ist die Sicherstellung einer flexiblen Ausnutzbarkeit des allgemeinen Wohngebietes WA1 (Grundstück der ehemaligen Schule). Damit auf Grundlage der Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes sowohl ein Erhalt und eine Umnutzung des Bestandsgebäudes als auch ein Abriss und eine Neuordnung des Grundstückes mit einer Neuerrichtung einer kleinteiligen Bebauung genehmigungsfähig sind, werden gemäß § 31 (1) BauGB zwei Ausnahmen festgesetzt. Diese beziehen sich zum einen auf die festgesetzte maximale Grundfläche je Gebäude und zum anderen auf die maximale Zahl an Wohnungen je Wohngebäude. Die beiden Änderungen sind in Kapitel 7.2 dieser Begründung in den Abschnitten „Maximale Grundfläche (GR)“ bzw. „Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ beschrieben. Die entsprechenden neuen Absätze sind in *kursiver Schrift in grüner Farbe* kenntlich gemacht. Die geänderten textlichen Festsetzungen sind auf dem Plandokument gleichermaßen gekennzeichnet. Die erneute Entwurfsoffenlage bezieht sich ausschließlich auf diese beiden Sachverhalte.

Darüber hinaus sind in der Begründung weitere Abschnitte ebenso farblich gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um eine Fortschreibung der Begründung infolge der Abwägung der Stellungnahmen aus der vergangenen Entwurfsoffenlage. Diese Änderungen sind nicht Gegenstand der erneuten Entwurfsoffenlage, da sie ausschließlich klarstellenden Charakter haben. Die Kennzeichnung dieser Stellen dient der vereinfachten Lesbarkeit dieser Begründung.

1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Der 2,11 ha große räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 20-02 „Uhlandstraße“ liegt in Flur 1 innerhalb der Gemarkung Pivitsheide V.H. und umfasst die Flurstücke 405, 417, 598, 601 (Friedhof), 663 (Wiechertweg), 695, 841, 976, 977, 1107, 1108, 1109, 1131, 1132, 1170 tlw., 1224 und 1225. Die Bebauungsplanänderung betrifft somit Flächen zwischen Uhlandstraße, Stoddartstraße, Wielandstraße und der Bebauung westlich des Wiechertweges. Der verbindliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt, er wird wie folgt begrenzt (die nachstehend genannten Flurstücke liegen ebenfalls innerhalb der Flur 1 in der Gemarkung Pivitsheide V.H.):

im Norden

durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1170 und 597 (Uhlandstraße);

im Osten

durch die westliche Grenze des Flurstückes 1089 (Stoddartstraße);

im Süden

durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1160 (Wielandstraße);

im Westen

durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 766, 965, 1006, 1007 und 696.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

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

Die Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt. Zusätzlich ist der Bebauungsplanänderung beigelegt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 11/2014)
- Bodengutachten (Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH, Detmold, 05/2011)

2 Verfahren

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 20-02 „Umlandstraße“05.07.2013

Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)
(Ausschuss für Stadtentwicklung).....04.12.2013

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom.....15.03. - 20.04.2017

Entwurfsbeschluss
(Ausschuss für Stadtentwicklung).....06.11.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom.....03.12.2019 - 10.01.2020

Mit Ratsbeschluss vom 07.03.2013 wurde zum Klimaschutz in Detmold beschlossen, auf Neuaufweisung von Wohnbebauung auf der „grünen Wiese“ zu verzichten. Die Änderung des Bebauungsplanes 20-02 „Umlandstraße“ ist eine Umsetzung des Beschlusses, indem eine moderate Nachverdichtung im Siedlungsbestand unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur vorgesehen ist.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich das beschleunigte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient auch der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m² (Änderungsgebiet ohne öffentliche Grünfläche = 1,72 ha, dieses entspricht bei einer GRZ von 0,4, mit Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO auf max. 0,6, einer Grundfläche von rd. 1 ha).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsgebietes für eine Aufstellung oder Änderung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der in benachbarten Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 20-02 „Uhlandstraße“ wird daher auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Mit der Anwendung des § 13a BauGB wird entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet.

3 Ziele der Raumordnung

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

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung überwiegend als „Gemischte Baufläche“ dar. Im Nordwesten ist ein Teilbereich bereits als „Wohnbaufläche“ und der Friedhof im Osten als „Grünfläche“ dargestellt. Die Planungsziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen somit formal nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Die Bebauungsplanänderung kann gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB durchgeführt werden, bevor der Flächennutzungsplan entsprechend geändert worden ist. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens zur Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Rahmen dieser berichtigenden Anpassung sind die als „Gemischte Baufläche“ dargestellten Bereiche in „Wohnbaufläche“ zu ändern.

5 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 05.07.2013 mit dem Ziel der wohnbaulichen Verwertung des Flurstückes 1225. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 20-02 „Uhlandstraße“ von 1964, der den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches als Mischgebiet festsetzt. Zur Zeit der Planaufstellung waren dort neben vereinzelter Wohnbebauung und einer Schule auch kleinere Gewerbebetriebe vorhanden. Auch das Grundstück der Antragstellerin wurde ehemals durch einen kleinen Gewerbebetrieb mit zugehörigem Wohnhaus genutzt.

Die Gewerbebetriebe sind heute allesamt aufgegeben und die südlich des Antragsgrundstückes gelegenen Grundstücke mittlerweile mit Wohnhäusern bebaut. Der Bereich nördlich des Wiechertweges auf dem Grundstück der alten Schule stellt sich seit Jahren als ungenutzte Gewerbebrache dar. Nördlich der Uhlandstraße sind in den vergangenen Jahren ehemals gewerblich genutzte Gebäude für Wohnzwecke umgenutzt worden.

Insgesamt hat sich die Gebietstypik durch die vorstehend beschriebenen Entwicklungen von dem festgesetzten Mischgebiet in ein faktisches Wohngebiet gewandelt. Die geplante Wohnbebauung auf dem Antragsgrundstück ist damit auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht

genehmigungsfähig, da in einem Mischgebiet eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe tatsächlich vorhanden sein muss. Darüber hinaus würden auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die geplante Wohnbebauung nicht in vollem Umfang zulassen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Wohngebietes erforderlich.

Aus planerischer Sicht ergibt sich bei einer solchen Bebauungsplanänderung jedoch noch weiterer Handlungsbedarf im städtebaulichen Umfeld des Antragsgrundstückes:

Änderung der Gebietstypik

Bis auf einen kleinen Teilbereich am westlichen Rand des Änderungsgebietes ist bislang ausschließlich „Mischgebiet“ im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll für das gesamte Änderungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Damit soll zum einen, wie vorstehend beschrieben, eine planungsrechtliche Anpassung an den Bestand erfolgen. Zum anderen wird sowohl für das mindergenutzte Gewerbegrundstück im nördlichen als auch für den mittleren Bereich des Änderungsgebietes eine Nachfolgenutzung durch Wohnbebauung möglich. Die Vermarktungschancen für eine Wohnbebauung werden besser eingeschätzt als für eine gewerbliche Nutzung. Zudem entstehen durch eine neue Wohnbebauung keine Immissionskonflikte mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung in der direkten Nachbarschaft.

Herausnahme der Planstraße (Rilkestraße)

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine öffentliche Verkehrsfläche (Rilkestraße) als Straßenverbindung von der Uhlandstraße im Norden zur Hebbelstraße im Süden fest. In dem nördlichen Streckenabschnitt zwischen der Uhlandstraße und der Wielandstraße ist diese Planstraße bis heute nicht gebaut worden. Die an die Planstraße angrenzende Bebauung ist über alternative Zuwegungen (über private Verlängerung des Wiechertweges und über die Wielandstraße) erschlossen worden. Insofern würde die Planstraße heute keine Erschließungsfunktion mehr übernehmen und ist daher entbehrlich. Auf dem städtischen Teilstück an der Uhlandstraße steht zudem eine Vielzahl größerer Bäume, die eine Umsetzung der Straßenbaumaßnahme erschweren würden. Daher soll künftig auf die Festsetzung der Planstraße Rilkestraße im Abschnitt zwischen der Uhlandstraße und der Wielandstraße verzichtet werden.

Städtebauliche Neuordnung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt großzügige Baufenster fest. Die Bebauung wurde jedoch nicht ausschließlich innerhalb der Baufenster errichtet. Nördlich der Wielandstraße ist in zweiter Baureihe auch eine Bebauung außerhalb des Baufensters entstanden. Mit Änderung des Bebauungsplanes werden die Baufenster dem baulichen Bestand angepasst und zudem die vorstehend beschriebene geplante Wohnbebauung ermöglicht.

Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage

Der städtische Friedhof wird seit 1974 nicht mehr genutzt, ist jedoch noch nicht förmlich entwickelt. Die letzten Beerdigungen fanden 1973 statt. Alle Ruhezeiten und Nutzungsrechte sind abgelaufen. Die weiterhin betriebene Pflege einzelner Gräber durch Angehörige wird von der Friedhofsverwaltung aus Pietätsgründen geduldet. Der Friedhof wird von der Stadt extensiv gepflegt. Als künftige Zweckbestimmung für den Friedhof ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage geplant.

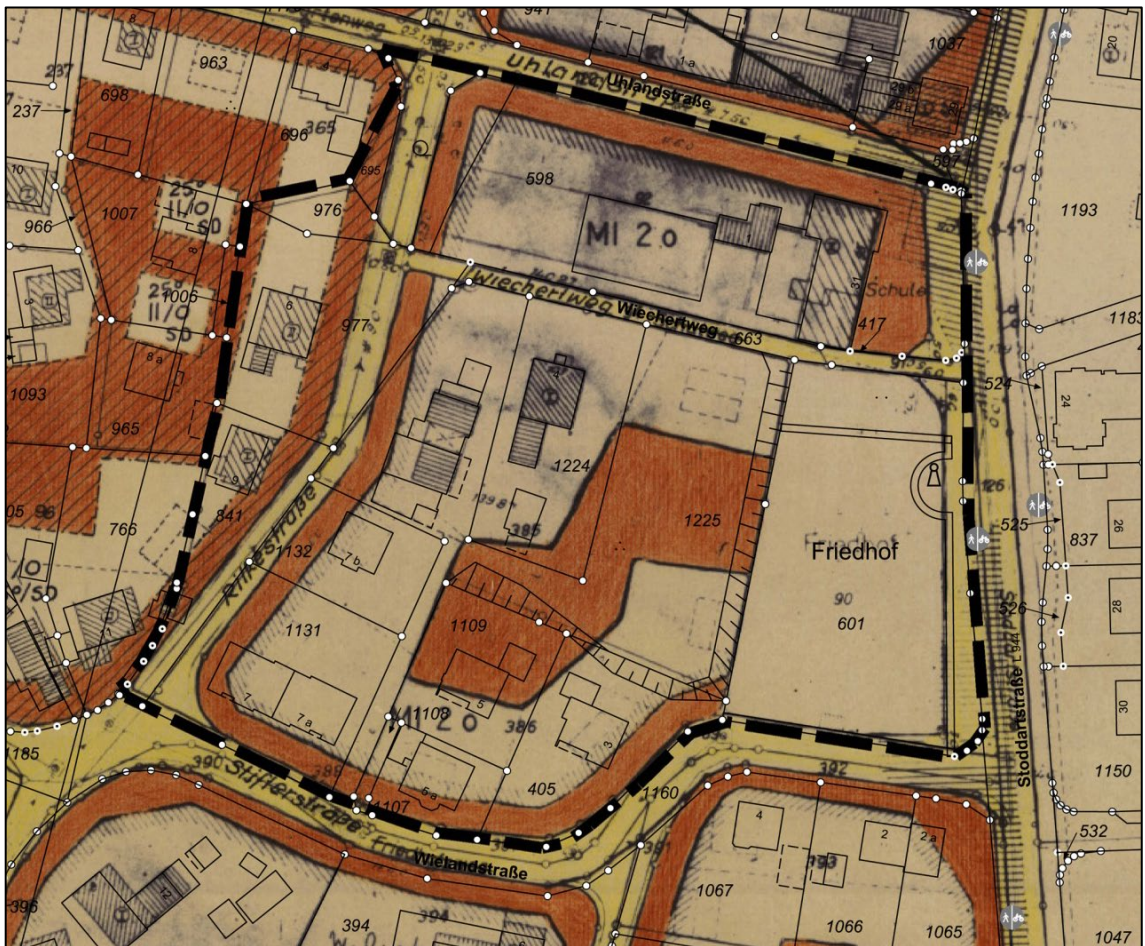
Die Änderung des Bebauungsplanes unterstützt den Beschluss des Rates der Stadt Detmold, zukünftig keine Bebauungspläne mehr für die erstmalige Neuausweisung von Wohnbebauung auf der „grünen Wiese“ in nicht integrierter Lage aufzustellen oder zu ändern. Im Änderungsgebiet liegen Flächen, die über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerörtlichen

Bereiches verfügen. Städtebaulich ist die Aktivierung der bereits erschlossenen Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung sinnvoll. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Die Stadt Detmold macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum auf privater Grundstücksfläche). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, indem eine Fläche im Innenbereich in einer stadträumlich integrierten Lage städtebaulich neu geordnet, das Planungsrecht an die tatsächliche Situation angepasst und eine Nachverdichtung mit einer ergänzenden Wohnbebauung ermöglicht wird.

6 Situationsbeschreibung / Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 20-02 „Uhlandstraße“ wurde 1964 rechtskräftig. Im Bebauungsplan ist im östlichen Bereich ein Friedhof und im westlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im größten Teil des Änderungsgebietes ist ein Mischgebiet mit zwei Geschossen und einer offenen Bauweise zulässig. Erschlossen wird der Änderungsbereich durch die Uhlandstraße im Norden, die Stoddartstraße im Osten und die Wielandstraße im Süden. Festgesetzt ist im rechtskräftigen Bebauungsplan außerdem eine weitere Erschließungsstraße (Teilstück Rilkestraße), die jedoch nicht gebaut wurde und nun aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation entbehrlich ist. Zur Zeit der Planaufstellung gab es im Plangebiet neben Wohnbebauung und einer Schule (Ecke Uhlandstraße / Stoddartstraße) auch kleine Gewerbebetriebe. Die Gewerbebetriebe sind heute allesamt aufgegeben. Die Grundstücke im südlichen Bereich des Änderungsgebietes sind zwischenzeitlich mit Wohnhäusern bebaut worden. Die Gebäude wurden tlw. außerhalb der Baufenster errichtet.



Ausschnitt aus Bebauungsplan 20-02 „Uhlandstraße“ von 1964 mit Darstellung des Geltungsbereiches der geplanten 4. Änderung

Der nördlich des Wiechertweges angrenzende ehemalige Betrieb auf dem Grundstück der alten Schule stellt sich seit Jahren als ungenutzte Gewerbebrache dar. Die ehemaligen Betriebsgebäude nördlich der Uhlandstraße sind als Wohngebäude umgenutzt worden. Durch die Aufgabe des Gewerbebetriebes am Wiechertweg ist in dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich zwischen Wiechertweg und Wielandstraße ausschließlich Wohnbebauung vorhanden. Dies ist mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht vereinbar, da in einem Mischgebiet eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe gegeben sein muss. Insgesamt hat sich durch die Entwicklungen die Gebietstypik von dem planerisch festgesetzten Mischgebiet in ein faktisches Wohngebiet gewandelt.

7 Belange des Städtebaus

Die Entwurfsplanung sieht eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor und orientiert sich damit am städtebaulichen Umfeld des Plangebietes, das ebenfalls diese Prägung aufweist. Möglichkeiten zur Errichtung weiterer Wohngebäude bestehen im Norden des Plangebietes zwischen Uhlandstraße und Wiechertweg sowie im Süden des Wiechertweges östlich und westlich des bestehenden Wohngebäudes Wiechertweg Nr. 4. Die Erschließung der nördlich des Wiechertweges gelegenen Baugrundstücke soll hierbei ausschließlich über die Uhlandstraße und die Stoddartstraße erfolgen und der Wiechertweg somit ausschließlich die Erschließungsfunktion für die Baugrundstücke südlich des Wiechertweges übernehmen.

Für eine Entwicklung des Änderungsgebietes wird davon ausgegangen, dass die gewerblichen Anlagen neben dem alten Schulgebäude und der Gewerbebetrieb südlich des Wiechertweges kurz- bis mittelfristig abgängig sind. Für letztgenanntes Grundstück ist eine Einzelhausbebauung

vorgesehen, die über den Wiechertweg erschlossen wird. Das ehemalige Schulgebäude und die zugehörigen Grundstücksflächen wurden in der Gestaltungsplanung des Vorentwurfes bestandsentsprechend dargestellt. Der Grund hierfür lag in der zu dem Zeitpunkt noch ungeklärten Einschätzung, ob das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt wird (siehe hierzu auch 7.7 Denkmalschutz). Für das Schulgebäude selbst soll die Planung eine hohe Flexibilität im Nutzungszusammenhang mit der im Umfeld bereits vorhandenen und ergänzend geplanten Wohnnutzung bieten. Da aktuell nicht feststeht, ob das Gebäude erhalten und nachgenutzt oder abgerissen und baulich ersetzt werden soll, wird die Planung hier in beide Richtungen Optionen schaffen. Auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanes soll denkbar sein, dass eine handwerkliche / gewerbliche Nutzung zur Nachnutzung des ehemaligen Schulgebäudes ebenso umgesetzt werden kann wie eine bauliche Neuordnung des Grundstückes zu Wohnzwecken.

Der nachstehenden Abbildung ist der Gestaltungsplan zu entnehmen, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgt ist.



Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an die tatsächliche Gebietsentwicklung.

Danach sollen nach BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen

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

zulässig sein.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen

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

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

sollen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden.

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Anzahl der Wohneinheiten

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gemäß § 16 (2) BauNVO mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Für den Zweck der Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen soll gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ auf maximal 0,6 zulässig sein. Dies entspricht sowohl dem Nutzungszweck als auch den Vorgaben des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Maximale Grundfläche (GR)

Die Regelung des flächenmäßigen Anteiles des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird wie vorstehend beschrieben über die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,4 für alle allgemeinen Wohngebiete vorgenommen. Für das allgemeine Wohngebiet WA1, soll diese Regelung mit der zusätzlichen Festsetzung einer maximalen Grundfläche GR kombiniert werden. Städtebauliches Ziel für das WA1 ist die Schaffung flexibler Entwicklungsoptionen für das ehemalige Schulgrundstück und -gelände. In diesem Zusammenhang soll vor dem Hintergrund des großen zusammenhängenden Baufensters über die ergänzende Regelung einer maximalen Grundfläche vermieden werden, dass unmaßstäblich große Baukörper entstehen können und eine neue Bebauung somit im Umkehrschluss eine umgebungstypische Verdichtung aufweisen wird. Die Grundfläche soll für das WA1 auf maximal 170 m² je Baugrundstück gedeckelt werden. *Das*

ehemalige Schulgebäude weist jedoch eine Grundfläche von rd. 540 m² auf, sodass ein Erhalt und eine Umnutzung des Gebäudes vor dem Hintergrund der festgesetzten maximalen Grundfläche nicht genehmigungsfähig wären. Damit das Grundstück künftig tatsächlich flexibel nutzbar ist, wird der Bebauungsplan um eine Regelung einer Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB ergänzt. Danach kann im Falle einer Umnutzung der im WA1 gelegenen Bestandsgebäude eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche von 170 m² pro Einzelhaus ausnahmsweise zugelassen werden.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen geregelt. Hinsichtlich der Geschossigkeit soll für das gesamte Plangebiet festgesetzt werden, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Eine Differenzierung der äußeren und inneren Bereiche soll über die Festsetzung von Traufhöhen vorgenommen werden. Während die Firsthöhe für das gesamte Plangebiet einheitlich bei maximal 9,50 m liegen soll, ist im inneren Bereich zwischen dem Wiechertweg im Norden und der Nutzungsgrenze im Süden eine im Vergleich zu den Randbereichen an der Umlandstraße und der Wielandstraße reduzierte Traufhöhe geplant (außen: 6,50 m, innen: 4,50 m). Im inneren Bereich ist ein zweites Vollgeschoss somit nur im Dachraum zulässig.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO sind die jeweils in den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten NHN-Höhen (Angabe in Metern über Normalhöhennull) maßgebend. Hierbei gilt bei einem Bauvorhaben jeweils die nächstgelegene eingetragene NHN-Höhe im jeweiligen Baufenster. Diese wurden jeweils auf Grundlage eines aktuellen Geländeaufmaßes (öbVI Hülsmann, Detmold, 05/2018) ermittelt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei sollen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sein. Diese Festsetzung berücksichtigt die Gebäudestruktur des städtebaulichen Umfeldes, das im Wesentlichen von Einzelhäusern geprägt, aber auch mit Doppelhäusern durchsetzt, ist. Die gemäß Bebauungsplan errichteten Gebäude können sich folglich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben, die sich zum einen an dem Bestand vorhandener Wohngebäude orientiert und andererseits die ergänzend geplanten Wohngebäude ermöglichen. Im Bereich der alten Schule wird bewusst ein großes zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, um in diesem Bereich sowohl das Bestandsgebäude darin abzubilden, aber ebenso eine straßenbegleitende Bebauung in Richtung der Stodtstraße zu ermöglichen.

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB begrenzt werden. In der nördlich des Wiechertweges geplanten Baufläche (WA1 und WA2) sind je Einzelhaus zwei und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Im inneren Bereich des Plangebietes (WA3) sollen je Einzelhaus zwei Wohnungen maximal zulässig sein. Eine derartige Beschränkung ist für den südlichen Teil des Plangebietes (WA4) nicht geplant, um den dortigen baulichen Bestand, u.a. mit einem Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen, zu berücksichtigen.

Diese dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung. Zudem kann mit dieser Festsetzung gewährleistet werden, dass die in die Kanalisation einzuleitenden Abwassermengen quantitativ begrenzt werden.

Wie vorstehend beschrieben, besteht für das allgemeine Wohngebiet WA1 das Ziel, eine flexible Ausnutzung des Grundstückes des ehemaligen Schulgebäudes zu ermöglichen, sodass auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanes sowohl ein Erhalt und eine Umnutzung des Bestandsgebäudes als auch ein Abriss des Gebäudes mit anschließendem Neubau kleinteiliger Einzel- und Doppelhäuser denkbar sind.

7.3 Baugestaltung und Stellung baulicher Anlagen

Baugestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NRW sollen zur Gestaltung der Dächer getroffen werden, um ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld zu ermöglichen. Als Dachform soll aus diesem Grund ausschließlich das Satteldach zur Anwendung kommen.

Hinsichtlich des Fassadenmaterials können aus dem baulichen Bestand im Änderungsbereich und im direkten Umfeld keine unmittelbaren Ableitungen der geplanten Gestaltung erfolgen. In der Örtlichkeit sind verputzte Gebäude ebenso zu finden wie verklankerte Gebäude, teilweise holzverschaltete Gebäude bis hin zu Fachwerkhäusern. Für die geplante Nachverdichtung sollen die Materialien Putz, Klinker, Holzschalung und Sichtbeton daher auch den gestalterischen Rahmen bilden, wobei Weiß, Grau und Beigetöne im Fokus stehen sollen. Zugunsten einer gewissen Einheitlichkeit der gestalterischen Wirkung werden für Klinker, Holz und Sichtbeton als Material sowie für gestalterische Farbakzente prozentuale Maximalanteile an der jeweiligen Fassade formuliert.

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

Die Stellung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Gebäudeausrichtung für weite Teile des Plangebietes verbindlich vorgegeben. Mit dieser Festsetzung wird eine Südausrichtung der Gebäude vorgegeben, die einerseits aus energetischer Sicht sinnvoll ist und andererseits zu einer einheitlichen städtebaulichen Gestalt beiträgt. Lediglich für die beiden westlichen Baufenster (Flurstücke 841 und 977) soll keine Vorgabe hinsichtlich der Gebäudestellung gemacht werden, da einerseits der dort vorhandene bauliche Bestand einen Nord-Süd-verlaufenden First aufweist und andererseits weiter westlich weitere Gebäude mit dieser Ausrichtung folgen.

7.4 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Wiechertweg soll auch weiterhin die Erschließungsfunktion für die innenliegenden Bereiche des Plangebietes übernehmen. Er soll bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstückes 1225 in einer Breite von 4,50 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Dies entspricht einer Verbreiterung des vorhandenen Querschnittes um rd. 0,50 m. Zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens auf dem Wiechertweg wird entlang der Nordseite dieser Verkehrsfläche ein Zu- und Abgangsverbot festgesetzt (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt), sodass die verkehrliche Erschließung der nördlich gelegenen Baugrundstücke ausschließlich über die Uhlandstraße und die Stoddartstraße erfolgen kann. Zur Erschließung der nicht an einer Verkehrsfläche gelegenen Baugrundstücke werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in einer Breite von jeweils 3,00 m festgesetzt. Die verkehrliche und technische Erschließung rückwärtig gelegener Baugrundstücke ist somit über die öffentlich-rechtliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Grunddienstbarkeiten und Baulasten) sicherzustellen.

7.5 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze / Nebenanlagen

Die Errichtung von überdachten und nicht überdachten Stellplätzen sowie Garagen ist innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche unzulässig. Diese Festsetzung soll eine aufgelockerte städtebauliche Wirkung entlang der Verkehrsflächen vorgeben.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen zielen mit der gleichen Intention ebenfalls darauf ab, diese weitestgehend aus den Vorgartenbereichen herauszuhalten. Lediglich der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen können generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden (also auch innerhalb der Vorgartenbereiche). Diese Ausnahmeregelung zielt darauf ab bspw. Verteilerkästen für die Stromversorgung des Quartiers flexibel am Bedarfsort errichten zu können, also bspw. auch im direkten Straßennahbereich. Darüber hinaus wird die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung (Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln o.ä.) für unzulässig erklärt, da diese in einem derartigen Wohngebiet nicht konfliktfrei integriert werden können, da diese aufgrund des Emissionsverhaltens nicht konfliktfrei sind (Lärm- und Geruchsemissionen).

7.6 Grünflächen / Anpflanzung auf privaten Grundstücksflächen / Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen

Der seit Mitte der 1970er Jahre nicht mehr genutzte Friedhof wurde bislang nicht förmlich entwidmet. Eine aktive Belegung mit Gräbern findet nicht mehr statt, sämtliche Liegezeiten sind abgelaufen, eine Pflege vorhandener Gräber wird aus Pietätsgründen aber weiterhin geduldet. Aktuell wird die Fläche von den städtischen Betrieben extensiv gepflegt. Der Baumbestand wurde im städtischen Baumkataster erfasst und hinsichtlich Kontrollen und Maßnahmen entsprechend betreut.

Grundsätzlich ist geplant, die Fläche künftig als Grünfläche / Parkanlage zu nutzen. Dazu muss jedoch zunächst eine Entwidmung der Friedhofsfläche erfolgen. Zur Entwidmung liegen z.Zt. keine Anträge oder gar Beschlüsse vor. Die Umsetzung dieses Gesamtprogrammes bzw. die Umgestaltung der Fläche hat daher eine mittel- bis langfristige Perspektive.

Dieser Sachverhalt wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung berücksichtigt, indem die Friedhofsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt wird, detaillierte textliche Festsetzungen zur Gestaltung der Fläche jedoch ausbleiben. Die Gestaltung der in öffentlichem Eigentum stehenden Fläche obliegt künftig der Stadt Detmold und kann beizeiten auf Grundlage dieser Festsetzung flexibel erfolgen.

Gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB sollen zur freiraumplanerischen Gestaltung Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen verbindlich vorgegeben werden. In Abhängigkeit zur Baugrundstücksgröße ist die Festsetzung geplant, dass Baum- oder Strauchpflanzungen erfolgen müssen. Bis zu einer Grundstücksgröße von 400 m² sind mindestens drei Laubsträucher und ab einer Grundstücksgröße von 400 m² je ein einheimischer Laubbaum auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. In die textlichen Festsetzungen werden Pflanzenlisten (Vorschlag) unter Angabe der zu verwendenden Pflanzqualität aufgenommen.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll ergänzend festgesetzt werden, dass diese mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie zulässiger baulicher Anlagen (z.B. Nebenanlagen und Stellplätze) vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen ist. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch gestaltet und die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Damit kann die Gartengestaltung in ökologischer und klimatischer Hinsicht optimiert werden.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine mit Eichen bestandene waldartige Fläche. Die Eichen sind ca. 80 Jahre alt und älter und z.T. mit Efeu bewachsen. Der Unterwuchs besteht aus einer naturnahen Kraut- und Strauchvegetation. Aus naturschutz- und artenschutzfachlicher Sicht

handelt es sich um einen erhaltenswerten Baumbestand. Im Rahmen der Artenschutzprüfung (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, November 2014) wurden in dem Gehölzbestand für Fledermäuse geeignete Astlöcher und eine Spechthöhle kartiert, die gehölzbewohnenden Fledermäusen als Zwischen- und Ganzjahresquartier dienen. Der Baum- und Gehölzbestand soll daher auf Grundlage des § 9 (1) Ziffer 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt werden.

7.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes befindet sich ein 1850 errichtetes Fachwerkhaus, das in der Denkmalliste der Stadt Detmold geführt ist (Denkmalnummer A385, Wiechertweg 6). Dieses Baudenkmal wird gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Das ehemalige Schulgebäude im Nordosten des Plangebietes (Stoddartstraße 31) ist im Kulturgutverzeichnis der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen unter der Objekt-nummer 902 verzeichnet. Dieses Kulturgutverzeichnis stellt einen Aufgabenkatalog dar und hat das Ziel, die Objekte einzeln auf ihren Denkmalwert zu prüfen und bei einer positiven Bewertung in die Denkmalliste einzutragen. Mit Schreiben vom 18.04.2018 führt der LWL hierzu aus, dass das Verfahren zur Prüfung des Denkmalwertes bislang nicht abgeschlossen werden konnte, da eine Besichtigung des Gebäudeinneren nicht ermöglicht wurde. Diese Besichtigung wird jedoch für erforderlich erachtet, da der Eigentümer im Gebäude eine Fabrikation betrieben hat, die möglicherweise Veränderungen am Gebäude erforderte. Mittlerweile gehört das Bauwerk den Erben, die ebenfalls keine Kooperation zur Feststellung eines möglicherweise vorhandenen Denkmalwertes zeigen. Eine abschließende Bewertung der Denkmaleigenschaften kann somit nicht erfolgen. Zwischenzeitlich konnte äußerlich festgestellt werden, dass die bauzeitlichen Fenster durch neue Kunststoff-fenster ersetzt wurden. Da die Fenster dieses Gebäudes einen verhältnismäßig großen Anteil der Fassadenfläche einnehmen und somit eine stark prägende Wirkung haben, empfiehlt der LWL, das denkmalrechtliche Verfahren nicht weiter zu betreiben. Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Detmold wird aufgrund dieser Einschätzung das denkmalrechtliche Verfahren nicht weiter betreiben.

8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die umliegenden Straßen Uhlandstraße, Stoddartstraße und Wielandstraße gewährleistet. Von der Stoddartstraße führt zudem der Wiechertweg in das Plangebiet, der die Erschließungsfunktion für die zentral gelegenen Grundstücke übernimmt. Der Wiechertweg soll künftig im Querschnitt auf 4,50 m verbreitert werden, um der Erschließungsfunktion für die zusätzliche Wohnbebauung gerecht zu werden. Hierfür soll zudem nordöstlich des bestehenden Wohnhauses Wiechertweg 4 eine Wendeanlage errichtet werden, wodurch die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge gewährleistet werden kann. Die Erschließung der nördlich des Wiechertweges gelegenen Baugrundstücke soll ausschließlich über die Uhlandstraße bzw. Stoddartstraße erfolgen, sodass entlang der Nordseite der Verkehrsfläche des Wiechertweges ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt wird. Für die geplante Straßenbaumaßnahme ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Antragstellerin und der Stadt Detmold abzuschließen. Sämtliche Kosten trägt die Antragstellerin. Siehe hierzu auch Kap. 12.4 und 14.

Über die Haltestelle „Schule“, die sich unmittelbar östlich des Änderungsbereiches an der Stoddartstraße befindet, ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. Die Stadtbuslinie 701 bietet von dort werktags im Viertelstundentakt eine Anbindung an das Stadtzentrum und den Hauptbahnhof.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Änderungsgebiet ist an das im Bereich der umgebenden Straßen gelegene öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Detmold angeschlossen. Über diesen Anschluss kann auch die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Durch die Nutzungsänderung ergibt sich kein veränderter Löschwasserbedarf, sodass dieser gemäß DVGW-Arbeitsblatt bei 48 m³ pro Stunde über die Dauer von zwei Stunden liegt.

9.2 Schmutz- / Regenwasserentsorgung

Für die geplante Wohnbebauung auf Flurstück 1225 ist ein Anschluss an eine neu zu verlegende Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Wiechertweg geplant. Aufgrund der Tiefe des Antragsgrundstückes 1225 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich, um die rückwärtigen neuen Baugrundstücke über öffentliche Kanäle an die neue städtische Kanalisation im Wiechertweg anzuschließen.

Die Entwässerung der geplanten Bebauung entlang der Uhlandstraße kann ebenfalls über die neue Kanalisation im Wiechertweg sichergestellt werden.

Die südlichen bebauten Bereiche zwischen der Wielandstraße und der geplanten Wohnbebauung auf dem Antragsgrundstück sind über eine vorhandene Druckleitung an die Kanalisation in der Wielandstraße angeschlossen. Über diese Druckleitung entwässert auch das vorhandene Wohnhaus Wiechertweg 4. Dieser Anschluss wird über ein Leitungsrecht abgesichert.

Das Niederschlagswasser kann auf den privaten Baugrundstücken versickert werden. Die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch ein Bodengutachten des Büros Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH (Detmold, Mai 2011) nachgewiesen worden. Gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BauGB erfolgt in diesem Zusammenhang die Festsetzung, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser über naturnah zu gestaltende Mulden oder Rigolen zu versickern ist und dabei Notüberläufe in die städtische Regenwasserkanalisation vorzusehen sind. Auch eine Brauchwassernutzung ist möglich. Die Sammelbehälter sind ebenfalls mit einem Notüberlauf an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Anschlüsse der Notüberläufe an die öffentliche Regenwasserkanalisation werden über die festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gesichert.

Für die geplanten Kanalbaumaßnahmen ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Antragstellerin und der Stadt Detmold abzuschließen. Sämtliche Kosten trägt die Antragstellerin.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas ist vorhanden. Mit einer Erweiterung des Leitungsnetzes ist auch die Versorgung der zusätzlichen Wohnbebauung möglich. Die zur technischen Grundstückerschließung erforderlichen Leitungsrechte sind in der Planung berücksichtigt.

9.4 Abfallbeseitigung

Die Baugrundstücke in dem Änderungsgebiet sind gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Detmold in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen.

Die das Änderungsgebiet umgebenden Straßen erlauben das Gebiet zum Zwecke der Abfallentsorgung anzufahren. Der Wiechertweg wird angesichts der geplanten Querschnittsbreite von 4,50 m sowie der Wendemöglichkeit ebenfalls von Müllfahrzeugen befahrbar sein, dieses jedoch nur bis zur geplanten Wendeanlage. Die kommunale Abfallentsorgung ist somit nicht bei allen Baugrundstücken an der Grundstücksgrenze sichergestellt. Die Abfallbehälter von den westlich der

Wendeanlage am Wiechertweg gelegenen sowie von den über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen rückwärtigen Baugrundstücken sind am Abholtag an einer geeigneten Stelle bereitzustellen.

10 Immissionen / Emissionen

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist durch nicht störende Nutzungen geprägt. *Südlich des Änderungsbereiches befindet sich der Standort eines Logistikbetriebes. Immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen diesem Betrieb und der umliegenden Wohnnutzung sind nicht bekannt. Darüber hinaus ist der Betriebsstandort im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits östlich, südlich, westlich und nordwestlich von Flächen benachbart, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind und dem Betriebsgrundstück z.T. näher liegen als das geplante WA4. Bereits hieraus resultiert eine gewisse Einschränkung des Betriebes hinsichtlich der von dem Betrieb ausgehenden Emissionen. Eine (aus Sicht des Betriebes) Verschärfung dieser Situation wird daher aus der geplanten Festsetzung des WA4 nicht resultieren.*

Vom Änderungsgebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen aus.

Durch die Planung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz aus Sicht des Verkehrslärmschutzes bzw. des Gewerbelärmschutzes.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Kampfmittel

Zur Beurteilung einer möglichen Kampfmittelbelastung des Plangebietes wurde von der Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung durchgeführt. Mit Schreiben vom 21.03.2017 teilt die Bezirksregierung mit, dass nach Betrachtung der Luftbilder keine erkennbaren Belastungen vorliegen. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Daher wird dem Bebauungsplan ein textlicher Hinweis auf das Vorgehen im Falle außergewöhnlich verfärbten Erdaushubs oder eines Fundes verdächtiger Gegenstände im Rahmen der Durchführung der Bauvorhaben beigelegt.

11.2 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

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

11.3 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung wird im Geltungsbereich auf das notwendige und für Wohnbebauung übliche Maß beschränkt. Mit der Planung wird ein Beitrag zu einer baulichen Nutzung einer innerörtlichen Fläche i.S. einer Nachverdichtung geleistet. Gleichzeitig kann eine (Teil-)Entsiegelung im Bereich des ehemaligen Gewerbebetriebes zwischen der Umlandstraße und dem Wiechertweg erfolgen.

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.

11.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Geltungsbereich sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

11.5 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

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

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 Umweltbelange

12.1 Umweltprüfung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt (siehe Pkt. 2 *Verfahren*). Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB wird entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet.

12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Auf der Grundlage des § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

12.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, die bei der Umsetzung eines Bebauungsplanes ggf. entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, November 2014) untersucht.

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Schutz häufiger und verbreiteter Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“):

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sind Fäll- und Rodungsarbeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.
- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sind Gebäudeabbrucharbeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollen Gebäudeabbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, ist sicherzustellen, dass keine Brutstandorte von Vögeln in und an den Gebäuden vorhanden sind.

Schutz von Fledermausarten:

- Vor geplanten Gebäudeabbrucharbeiten ist zeitnah eine Intensivkontrolle der abzurechen- den Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten von einem Fachgutachter durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle. Ein Gebäudeabbruch ist nur zulässig, wenn gutachterlich attestiert wird, dass eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen nicht vorliegt. Sofern eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen vorliegt, sind von dem be- stellten Gutachter geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu benennen und vom Bauherren umzusetzen.

Die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes 20-02 „Uhlandstraße“ löst bei Anwendung der vorstehenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Ziffer 1 BNatSchG aus.

12.4 Baumerhalt i.V.m. mit der Straßenbaumaßnahme

Im Norden des Friedhofsgrundstücks ist im Straßennahbereich zum Wiechertweg Baumbestand vorhanden. Aufgrund der geplanten Verbreiterung des Wiechertweges zur Herstellung eines Straßenquerschnittes von 4,50 m ~~ist~~ kann ein Erhalt von sechs Bäumen unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Faktoren *nach derzeitigem Kenntnisstand* nicht ~~möglich definitiv sicher- gestellt werden~~. Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem städtischen Baumkataster zu entnehmen. Es handelt sich um die Bäume mit den Nummern 90, 93, 99, 105, 111 (Linden) und 102 (Eiche).



In Verbindung mit der Aufhebung der Baumschutzsatzung wurde beschlossen, dass in derartigen Fällen, in denen in Verbindung mit der Umsetzung privater Projekte Bäume auf öffentlichen Flächen entfallen müssen, eine Ersatzgeldzahlung zu leisten ist, die zweckgebunden für Ersatzpflanzungen aufzuwenden ist. Aus diesem Grund wurde nach der anerkannten „Methode Koch“ der Wert der sechs Einzelgehölze ermittelt (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, September 2018). Die Ersatzgeldzahlung wird *für den Fall der Rodung der Bäume* als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Detmold und der Projektentwicklerin bis zum Satzungsbeschluss verbindlich vereinbart. *Die tatsächliche Erforderlichkeit ist im Rahmen der Tiefbauplanung und der damit verbundenen Tiefbauarbeiten zu prüfen.*

Im vorliegenden Fall treffen somit die Ziele einer planerischen Innenentwicklung und Nachverdichtung möglicherweise in einem Konflikt mit der Möglichkeit eines vollständigen Baumerhaltes. Es bleibt zu konstatieren, dass die sechs in den Planunterlagen diskutierten Bäume im Nahbereich zum Wiechertweg möglicherweise weichen müssen, um die Tiefbauarbeiten zur Verbreiterung des Wiechertweges einschließlich der Neuverlegung einer Trennkanalisation abwickeln zu können. In der Gesamtbetrachtung wird der beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung des Änderungsbereiches Vorrang vor einem vollständigen Baumerhalt eingeräumt.

13 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1,72 ha	81 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,05 ha	3 %
Öffentliche Grünfläche	0,33 ha	16 %
Änderungsgebiet	2,11 ha	100 %

14 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Die Projektträgerin hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Zwischen der Stadt Detmold und der Projektträgerin wird bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag und / oder Erschließungsvertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, in den folgende Regelungsinhalte aufzunehmen sind:

- Übernahme der Erschließungskosten für die Verbreiterung des Wiechertweges einschließlich der zu verlegenden Kanäle.
- Ersatzgeldzahlung für den etwaigen Entfall von städtischen Bäumen in Verbindung mit den Baumaßnahmen zur Verbreiterung des Wiechertweges (siehe Kap. 12.4).

Stadt Detmold
 Fachbereich Stadtentwicklung
 mit
 Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH
 Vennhofallee 97
 33689 Bielefeld
 Tel. 05205-72980; Fax -729822
 E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Detmold, im März 2020