

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN

20-06 „Eggestraße Ost“
1. Teilaufhebung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Flächennutzungsplan	4
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
6	Situationsbeschreibung	5
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	6
12	Altablagerungen und Bodenschutz	6
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	6
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	7
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	7
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	7
13	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	7
13.1	Einleitung	7
13.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	7
13.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	8
13.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
13.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)	8
13.2.1.1	Schutzgut Mensch	9
13.2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
13.2.1.3	Schutzgut Boden	10
13.2.1.4	Schutzgut Wasser	10
13.2.1.5	Schutzgut Klima/Luft	11
13.2.1.6	Schutzgut Landschaft	11
13.2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
13.2.1.8	Wechselwirkungen	12
13.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	12
13.2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	12
13.2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	12
13.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	12
13.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
13.3	Zusätzliche Angaben	14
13.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	14
13.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
13.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14
14	Erschließungskosten	15
15.	Fazit	15

Begründung zum B-Plan 20-06 "Eggestraße Ost", 1. Teilaufhebung

Ortsteil: Pivitsheide V. H.

Aufhebungsgebiet: Teilbereich A: Zwischen Körnerstraße, Fontaneweg, Eggestraße und der Gemarkungsgrenze Pivitsheide V. L.

Teilbereich B: Zwischen Eggestraße/Gebrüder-Grimm-Weg, Stoddartstraße, Teutoburger Wald und der Gemarkungsgrenze Pivitsheide V.L.

Verfahrensstand: Entwurfsoffenlegung

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die in der Begründung verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die Oerlinghauser Straße,
im Westen durch die Gemarkungsgrenze Pivitsheide V. L.,
im Süden durch den Teutoburger Wald
und im Osten durch die Stoddartstraße

Der verbindliche Geltungsbereich (Teilaufhebung A + B) des aufzuhebenden Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt und wird begrenzt

Teilbereich A

im Norden durch die Flurstücke 470-472, 1485, T. v. 2073 der Gemarkung Pivitsheide V. H., Flur 2

im Osten durch die Flurstücke 1735, 1733, 1360 bzw. T. v. 1360 der Gemarkung Pivitsheide V. H., Flur 2

im Süden durch die Flurstücke 1363, 619 und 1596 der Gemarkung Pivitsheide V. H., Flur 2

im Westen durch die Gemarkungsgrenze Pivitsheide V. L. der Gemarkung Pivitsheide V. H., Flur 2

Teilbereich B

im Norden durch die Eggestraße

im Osten durch die Stoddartstraße

im Süden durch den Teutoburger Wald und

im Westen durch die Gemarkungsgrenze Pivitsheide V. L.

Der aufzuhebende Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit der zeichnerischen Abgrenzung
- und der Begründung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 20-06 "Eggestraße Ost" treten bei Erlangung der Rechtskraft des Aufhebungsverfahrens (Teilbereich A und B) außer Kraft. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach Aufhebung nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 und/oder § 35 BauGB.

Für den Teilbereich A bedeutet dieses zukünftig, dass die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 35 BauGB erfolgt.

Für den Teilbereich B sind die wenigen Lücken in der einzeiligen Bebauung planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der tief in das Relief eingeschnittene Brandsiekbach mit seinem Baumbestand trennt deutlich den Außenbereich (§ 35 BauGB) von dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB).

2 Verfahren

- Aufstellungsbeschluss vom 6.09.2006
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 11.09.2006 bis 13.10.2006
- Bürgeranhörung am 14.09.2006
- Offenlegungsbeschluss mit Änderung des Geltungsbereiches (Teilbereich A) am 17.01.2007

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist das Plangebiet als „Wohnsiedlungsbereich“ aus.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 8,8 ha große Aufhebungsgebiet „Wohnbaufläche“ und „Waldfläche“ (Teilbereich A) sowie „Wohnbaufläche“, „Waldflächen“ und „Landschaftspflegebereiche“ (Teilbereich B) dar.

Das mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes beabsichtigte städtebauliche Ziel entspricht dieser Darstellung im Wesentlichen. Somit ist die (Teil)Aufhebung des Bebauungsplanes gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen.

Im Flächennutzungsplan wird das Aufhebungsgebiet begrenzt:

Teilbereich A

im Norden durch Wohnbauflächen,
im Westen durch Landschaftspflegebereich und Waldfläche
im Süden und Osten durch Wohnbauflächen

Teilbereich B

im Norden durch Wohnbauflächen,
im Westen durch Landschaftspflegebereich und Waldfläche,
und im Süden durch Waldfläche innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes bzw. im Südosten Waldfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 20-06 „Eggestraße Ost ist seit 1961 rechtskräftig. Das Plangebiet ist bis auf die aufzuhebenden Teilbereiche überwiegend bebaut. Die im Aufhebungsgebiet bestehenden Baumöglichkeiten wurden in der Vergangenheit entweder aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft (Grundstücke, Verkehrsflächen

etc.) der Grundstückseigentümer oder aufgrund der hohen Erschließungskosten nicht ausgeschöpft. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen lassen sich teilweise nicht realisieren, weil die hierfür erforderlichen Schlüsselgrundstücke bereits bebaut sind. In einigen Fällen wäre eine Durchführung der Erschließung auf Grund der Topographie nur mit einem erheblichen technischen und finanziellen Aufwand realisierbar, der in keinem Verhältnis zum Nutzen steht.

Inzwischen haben sich auf den Flächen naturnahe Gelände mit vielfältigen Strukturelementen entwickelt. Hierzu gehören z. B. Wald- und/oder Wiesenflächen mit Gehölzgruppen, mächtigen Einzelbäumen sowie einem Fließgewässer. Diese Landschaftselemente befinden sich in unterschiedlichen Sukzessionsstadien und spiegeln das große Entwicklungspotenzial wieder, das es zu schützen gilt.

Die rechtskräftige Planung nimmt außerdem keine ausreichende Rücksicht auf die unterschiedlichen öffentlichen Belange. Hierzu gehört die Berücksichtigung z. B. wasserwirtschaftlicher Belange (Wasserschutzgebiet Zone II), Gewässerbelange (Brandsiekbach), ökologischer Aspekte (Wald-, Wiesen - und Brachflächen, Einzelbaumbestand usw.).

Gegenüber dem Vorentwurf wurde für den Teilbereich A der Geltungsbereich durch Beschluss des Ausschuss für Stadtentwicklung verändert. Diese Änderung begründet sich darin, dass die Flurstücke 616, 617, 1669 und 619 außerhalb der Wasserschutzgebiets Zone II liegen. Die Grundstücke sollen weiterhin über die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Planstraße „Fontaneweg“ erschlossen werden. Zur Sicherung der Verkehrserschließung wurden notarielle Verpflichtungserklärungen abgegeben, die die jeweiligen Grundstückseigentümer der Häuser Fontaneweg 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14 verpflichten, im Falle des anstehenden Straßenausbaus die dafür erforderlichen Flächen an die Stadt Detmold abzutreten.

Für den Teilbereich B wurde bereits am 26.02.1997 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung bzw. am 27.02.1997 durch den Rat der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes (Aufhebung) einstimmig gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange fand vom 12.01.1998 – 12.02.1998 statt. Die Bürgeranhörung wurde am 14.01.1998 abgehalten.

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Detmold berücksichtigt für den Teilbereich B seit Ende 2004 den hohen ökologischen Wert sowohl des Siekbereiches als auch der Waldflächen durch die entsprechende Darstellung im Plan.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes soll den ökologischen Belangen im Sinne des § 1 BauGB (Naturschutz, Naturhaushalt) Rechnung getragen und somit eine städtebauliche Fehlentwicklung verhindert werden.

6 Situationsbeschreibung

Teilbereich A

Das Aufhebungsgebiet befindet sich im Stadtteil Pivitsheide V.H. südlich der Oerlinghauser Straße bzw. südlich und westlich der Körnerstraße und ist unbebaut. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt sowohl überbaubare als auch nicht überbaubare Flächen (Wasserwerk) fest. Die Aufhebungsfläche befindet sich innerhalb der Wasserschutzgebietszone II. Auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Fläche (südlich der Wohnhäuser Körnerstraße 11 – 11 c)“ befindet sich eine Waldfläche, die den Stadtwerken zur Trinkwassergewinnung dient. In südlicher Richtung schließt sich eine unbebaute Fläche (Südhang) an, für die der Bebauungsplan überbaubare Flächen festsetzt. Das Gelände steigt von der Körnerstraße in Südwestrichtung von ca. 169 m ü. N.N. auf ca. 176 m ü. N.N. an seiner höchsten Stelle, bevor es weiter in südöstlicher Richtung wieder auf ca. 169 m ü. N.N. fällt.

Östlich des Aufhebungsgebietes (Entfernung ca. 100 m) befindet sich die Altablagerung Nr. 43 „Körnerstraße“ 4018 IM 30. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige

Hausmülldeponie der früheren Gemeinde Pivitsheide, die gegenwärtig in den Randbereichen vereinzelt überbaut ist.

Teilbereich B:

Der Bereich südlich der Eggestraße ist, bis auf die an der Erschließung vorhandene Straßenrandbebauung, überwiegend unbebaut und durch einzelne Wald- und Brachflächen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien geprägt. Vereinzelt sind Wohngebäude südlich des Brandsiekbaches und im Bereich des Ina-Seidel-Wegs vorhanden. Südlich des Aufhebungsgebietes schließt sich der Teutoburger Wald mit ausgedehnten Waldflächen an, die unter Landschaftsschutz stehen.

Topographisch ist das Plangebiet stark bewegt und fällt von seiner höchsten Stelle im Nordwesten (Eggestraße) von ca. 159 m ü. NN auf ca. 143 m ü. NN im Osten (Nähe Knotenpunkt Oerlinghauser Str./Stoddartstraße). Von der Eggestraße zum Brandsiekbach fällt das Gelände teilweise bis zu 7-8 m ab. Das natürliche Gefälle des Geländes beträgt im Bereich der Eggestraße teilweise bis zu 20 %. Südlich des Gebr.-Grimm-Weges befinden sich Böschungen mit Höhenversprüngen von 2 bis 3 Meter.

Südlich der Eggestraße verläuft der tief in das Tal eingeschnittene Brandsiekbach von Westen in Richtung Osten. Ca. 150 Meter vor der Einmündung in den Hasselbach ist der Brandsiekbach verrohrt.

Im Aufhebungsgebiet befinden sich keine Gebäude oder Anlagen, die dem Denkmalschutz unterstellt sind.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

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

Unter Beachtung der besonderen topographischen Lage und der landschaftsgeschützten Umgebung werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigt:

- die Erhaltung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Schutzwürdigkeit für den Teilbereich B wurde erstmalig 1998 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange zur 4. Änderung (Teilaufhebung) festgestellt. Der Neue Flächennutzungsplan der Stadt Detmold, der seit Ende 2004 wirksam ist, bekräftigt den hohen landschaftsökologischen Wert sowohl für den Bereich südlich der Eggestraße als auch für den Bereich westlich bzw. südlich der Körnerstraße.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird den vorgenannten Aspekten Rechnung getragen.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Östlich des Aufhebungsgebietes (Teilbereich A) befindet sich die Altablagerung Nr. 43 „Körnerstraße“ 4018 IM 30. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Hausmülldeponie der früheren Gemeinde Pivitsheide, die gegenwärtig in den Randbereichen vereinzelt überbaut ist. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan gekennzeichnet.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Insgesamt wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes eine erhebliche Begrenzung der Bodenversiegelung erzielt. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach Rechtskraft der Aufhebung auf der Grundlage des § 34 bzw. § 35 BauGB.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

In den Teilbereichen der 1. Teilaufhebung findet keine Versiegelung statt. Somit sind keine schutzwürdigen Böden betroffen.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden zukünftig Bauvorhaben nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen sein. Auch für diese gilt, dass beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteiligen Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

13 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

13.1 Einleitung

13.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Bebauungsplan 20-06 „Eggestraße Ost“ befindet sich im westlichen Teil des Ortsteils Pivitsheide V.H.. Er wird im Norden durch die Oerlinghauser Straße, im Süden durch den Teutoburger Wald und im Osten durch die Stoddartstraße begrenzt. Die westliche Begrenzung bilden locker bebaute Freiflächen sowie Ackerflächen.

Das Aufhebungsgebiet Teilbereich A befindet sich südlich der Oerlinghauser Straße bzw. südlich und westlich der Körnerstraße und ist bis auf einige Holzschuppen unbebaut. Das Gelände steigt von der Körnerstraße in Südwestrichtung von ca. 169 m ü. N.N. auf ca. 176 m ü. N.N. an, bevor es weiter in südöstlicher Richtung wieder auf ca. 169 m ü. N.N. fällt. Im nördlichen Teil befindet sich eine Waldfläche, die den Stadtwerken zur Trinkwassergewinnung dient. Daran schließen sich in südlicher Richtung eine Acker- und Brachfläche sowie Ziergärten der angrenzenden Bebauung an.

Das Aufhebungsgebiet Teilfläche B befindet sich südlich der Eggestraße. Topographisch ist das Plangebiet stark bewegt und fällt von seiner höchsten Stelle im Nordwesten von ca. 159 m ü. NN auf ca. 143 m ü. NN im Osten. Von der Eggestraße zum Brandsiekbach fällt das Gelände teilweise bis zu 7-8 m ab. Das natürliche Gefälle des Geländes beträgt im Bereich der Eggestraße teilweise bis zu 20 %. Südlich des Gebr.-Grimm-Weges befinden sich Böschungen mit Höhenversprüngen von 2 bis 3 Meter. Bis auf die an der Erschließung vorhandene Straßenrandbebauung, ist es überwiegend unbebaut und durch einzelne Wald- und Brachflächen mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien geprägt. Vereinzelt sind Wohngebäude südlich des Brandsiekbaches und im Bereich des Ina-Seidel-Wegs vorhanden. Südlich des Aufhebungsgebietes schließt sich der Teutoburger Wald mit ausgedehnten Waldflächen an, die unter Landschaftsschutz stehen.

Südlich der Eggestraße verläuft der tief in das Tal eingeschnittene Brandsiekbach von Westen in Richtung Osten. Ca. 150 Meter vor der Einmündung in den Hasselbach ist der Brandsiekbach verrohrt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Hauptziel des Aufhebungsverfahrens ist es, die wasserwirtschaftlichen Belange (Wasserschutzgebiet Zone II), die Gewässerbelange (Brandsiekbach) sowie den ökologischen Aspekt zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist bis auf die aufzuhebenden Teilbereiche überwiegend bebaut. Die im Aufhebungsgebiet bestehenden Baumöglichkeiten wurden aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft und der z. T. schwierigen Topographie nicht realisiert. Inzwischen haben sich auf den Flächen ein naturnahes Gelände mit vielfältigen Strukturelementen entwickelt. Hierzu gehören z. B. Wald- und Brachflächen mit Gehölzgruppen, Einzelbäumen sowie dem Brandsiekbach. Diese Landschaftselemente befinden sich in unterschiedlichen Sukzessionsstadien und spiegeln das große Entwicklungspotential wieder, das es zu schützen gilt.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes soll den ökologischen Belangen im Sinne des § 1 BauGB Rechnung getragen und somit eine Fehlentwicklung verhindert werden.

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

Fachgesetze

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in den Teilbereichen A und B überbaubare und nicht überbaubare Flächen (Wasserwerk) sowie Verkehrsflächen fest. Durch die Teilaufhebung des B-Planes sollen die ökologischen und wasserwirtschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Dies entspricht den Vorgaben des § 1 (5) BauGB, der eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fordert, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie § 2 (1) Nr. 5 BNatSchG der die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von natürlichen oder naturnahen Gewässern sowie deren Uferzonen und natürlichen Rückhalteflächen fordert.

Die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG wird angewendet, um die positive Entwicklung durch die Teilaufhebung zu dokumentieren.

Fachplanungen

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist den Teilbereich A als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Der Teilbereich B wird im Norden (einreihige Bebauung), im Westen und im Südosten im Bereich der vorhandenen Bebauung als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), im Osten als allgemeiner Freiraum und im Süden als Waldbereich ausgewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das Aufhebungsgebiet „Wohnbaufläche“ und „Waldfläche“ (Teilbereich A) sowie „Wohnbaufläche“, „Waldflächen“ und „Landschaftspflegebereiche“ (Teilbereich B) dar.

13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)

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

Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

13.2.1.1 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut „Mensch“ sind die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden von besonderer Bedeutung. Beeinflussungen oder Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter wie Wasser, Boden, Luft oder Landschaftsbild können direkt oder mittelbar Konsequenzen haben. In ganz besonderem Maße sind die Lärmbelastung und andere Immissionen im urbanen Raum von Bedeutung. Sie bilden einen wesentlichen Wertmaßstab.

Das Umfeld des Aufhebungsgebietes ist ausschließlich durch nicht störende Wohnbaunutzung geprägt. Die Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr sind so gering, dass aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen nicht getroffen werden müssen.

Vom Aufhebungsgebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes aus.

Bewertung

Der Mensch erfährt durch die Teilaufhebung des B-Planes keine weiteren Beeinträchtigungen. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Das Aufhebungsgebiet ist geprägt durch verschiedene z.T. ökologisch wertvolle Biotopstrukturen. Im Teilbereich A befindet sich im nördlichen Bereich ein Laubmischwald, dem sich südlich eine Brach- und Ackerfläche anschließen. Ein Teil des Waldes wurde abgeholzt. Die Fläche wird mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen wieder aufgeforstet.

Der Teilbereich B ist geprägt von einer bis zu 8 m tiefen Senke, die mit unterschiedlichen Biotopstrukturen bewachsen ist. Die Senke ist bestanden mit Laubmisch- und Nadelwald, Gehölzflächen und Einzelgehölzen. Auf ehemals feucht geprägten Flächen haben sich Grünlandbrachen mit Birkenaufwuchs oder Hochstaudenflächen mit Weidenbeständen entwickelt. Aufgrund der Flächengrößen und der zurückhaltenden Bebauung ist der mit menschlicher Nutzung einhergehende Nährstoffeintrag niedrig. Dadurch haben sich die brachliegenden Flächen ungestört weiterentwickeln können und weisen eine relative Naturnähe mit einer potenziell hohen Artenvielfalt auf. Andere Flächen blieben aufgrund der Hanglage oder einer schlechten Nutzbarkeit, wie im Bereich des Brandsiekbachs, von starken Eingriffen verschont und bieten ein gewisses Bild von „Wildnis“.

Faunistische Kartierungen liegen zum Plangebiet nicht vor. Das Biotopkataster der LÖBF trifft keine Aussage über ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das ökologisch hochwertige Ökosystem Wald von vielen verschiedenen Tierarten als Brut- und Nahrungsraum genutzt wird. Zu dem erhöht die direkte Verbindung zu den Brachflächen und dem südlich angrenzenden Teutoburger Wald, besonders im Teilbereich B, die Artenvielfalt und ermöglicht einen regen Artenaustausch.

Bewertung

Im Aufhebungsgebiet werden keine Neuversiegelungen durchgeführt. Die in den Randbereichen des Teilbereichs B vorhandene Wohnbebauung stellt keine erhebliche

Beeinträchtigung für Tiere und Pflanzen dar. Durch die Teilaufhebung werden die z.T. ökologisch hochwertigen Biotope gesichert und die weitere Sukzession auf den Brachflächen gefördert. Die Artenvielfalt bleibt erhalten.

13.2.1.3 Schutzgut Boden

Leitziel für den Bodenschutz ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten. Angestrebt werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden. Der sorgsame Umgang ist also Voraussetzung für jeden Eingriff in dieses abiotische Schutzgut.

Im Teilbereich A hat sich aus Kalkstein der Bodentyp Braunerde-Rendzina entwickelt. Es handelt sich um einen mittelgründigen schluffig-tonigen Lehm Boden mit geringer Wasserdurchlässigkeit und geringem bis mittlerem Ertrag.

Im Teilbereich B hat sich im Bereich des Brandsiekbaches großflächig aus lehmig-sandigen Bachablagerungen der Bodentyp Gley entwickelt. Es handelt sich um einen lehmigen Sandboden mit hoher Wasserdurchlässigkeit und geringem bis mittlerem landwirtschaftlichen Ertrag. Das Grundwasser steht im allgemeinen 4 – 8 dm unter Flur. Südlich angrenzend steht der Bodentyp Plaggenesch an. Die Plaggen wurden dem Oberboden höher gelegener Flächen entnommen und als Einstreu in den Ställen verwendet. Anschließend wurden sie auf die Nutzflächen aufgetragen. Von einem Plaggenesch wird gesprochen, wenn die Auflage mindestens 40 cm beträgt. Es handelt sich um einen humosen Sandboden, mit hoher Wasserdurchlässigkeit und geringem bis mittlerem Ertrag. Das Grundwasser steht z.T. 8 – 20 dm unter Flur.

Bewertung

Im Teilbereich A hat sich mit der Braunerde-Rendzina ein Bodentyp entwickelt, der flachgründig ist und somit potenziell Lebensgemeinschaften der Extremstandorte Lebensraum bietet. Im Teilbereich B hat sich durch künstlichen Auftrag der Plaggenesch entwickelt. Hierbei handelt es sich um einen regional seltenen Bodentyp der natur- und kulturgeschichtlich von Bedeutung ist. Beide Bodentypen sind als schutzwürdig einzustufen. Da in beiden Teilbereichen die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Versiegelungen aufgehoben werden, ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

13.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung gem. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Im Teilbereich A stehen Kluftgrundwasserleiter an. Die Festgesteine aus Muschelkalk besitzen eine mäßige z.T. geringe Trennfugendurchlässigkeit. Oberflächengewässer sind hier nicht vorhanden.

Im Teilbereich B stehen Porengrundwasserleiter an, die sich aus durchlässigen Lockergesteinen zusammensetzen und aus Schluff und sandig-tonigem Fein- bis Grobsand bestehen. Sie erreichen eine geringe bis mittlere Mächtigkeit. Als Oberflächengewässer durchquert der Brandsiekbach das Gelände von Westen nach Osten. Er fließt in einer tiefen Senke mit steileren und flacheren Hangstücken. Das Bachbett verläuft auf dem größten Teil der Strecke offen. Die verrohrten Stücke befinden sich im Bereich der befestigten Wege bzw. auf den bebauten Grundstücken im mittleren Flächenbereich. Ca. 150 Meter vor der Einmündung in den Hasselbach ist der Brandsiekbach vollständig verrohrt. Der Bach fließt in leichten Bögen durch die Gehölzflächen und bildet zusammen mit ihnen das prägende und verbindende Element.

Bewertung

Im Teilbereich A sind keine Grund- und Oberflächengewässer betroffen.

Im Teilbereich B sieht der rechtskräftige B-Plan südlich der Eggestraße eine ringförmige Erschließungsstraße mit einer beidseitigen Wohnbebauung vor. Im Kreuzungsbereich Eggestraße/Gebr.-Grimm-Weg besitzt die Straße eine Breite von z.T. über 20 m. Der quer über diese Straße verlaufende Brandsiekbach wird in einer Breite von über 45m von dieser Verkehrsfläche überplant und müsste vollständig verrohrt werden. Die überbaubaren Flächen umfassen einen sehr großen Teil südlich der Eggestraße und würden den Brandsiekbach auf einer Länge von über 200 m versiegeln. Eine Verrohrung wäre notwendig. Durch die Teilaufhebung werden die Beeinträchtigungen unterbunden und dem § 1 (5) BauGB entsprochen, der eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fordert, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

13.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Klimagutachten (GEONET, 1999) weist die Aufhebungsfläche als Siedlungsraum aus, mit einer geringen Immissions- und lufthygienischen Belastung. Auch die Verkehrswege weisen nur eine geringe Immissionsbelastung auf

Bewertung

Durch die Teilaufhebung wird der Erhalt der z.T. ökologisch wertvollen Biotope gesichert. Vor allem die Waldbestände können weiterhin zur lufthygienischen und kleinklimatischen Verbesserung beitragen. Eine Beeinträchtigung liegt nicht vor.

13.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft im Aufhebungsgebiet ist durch die z.T. stark bewegte Topographie sehr vielfältig. Das Gelände im Teilbereich A steigt von der Körnerstraße in Südwestrichtung von ca. 169 m ü. N.N. auf ca. 176 m ü. N.N. an, bevor es weiter in südöstlicher Richtung wieder auf ca. 169 m ü. N.N. fällt. Durch diese Topographie und den vorhandenen Freiflächen wirkt das Landschaftsbild sehr bewegend und bietet eine gute Fernsicht.

Der Teilbereich B ist geprägt von einer bis zu 8 m tiefen Senke, die mit unterschiedlichen Biotopstrukturen bewachsen ist. Prägende Elemente sind die Waldflächen mit dem Brandsiekbach und die Brachflächen mit verschiedenen Sukzessionsstadien. Die unterschiedlichen Höhen, die Dichte und Vielfalt der Vegetation bestimmen die Eigenart des Gebietes und somit des Landschaftsbildes. Durch den Kontrast der vorhandenen Grünstrukturen und der aufgelockerten Bebauung entsteht eine visuelle Vielfalt die positiv zum Landschaftserleben beiträgt.

Vor allem die Waldbereiche besitzen eine wichtige Erholungsfunktion. Aufgrund der Topographie können sie jedoch nur schlecht zu Erholungszwecken genutzt werden. Lediglich einige wenige Wegeverbindungen, die den Teilbereich B von Nord nach Süd queren, dienen als Verbindung zum südlich angrenzenden Teutoburger Wald und dem Hasselbachstausee.

Bewertung

Durch die Faktoren Reliefierung, Strukturvielfalt und Vegetationsdichte ist das Landschaftsbild als sehr schutzbedürftig zu klassifizieren. Eine Beeinträchtigung wird durch die Sicherung des Istzustandes und der Möglichkeit der weiteren Sukzession vermieden und somit dem § 4 LG NW entsprochen.

13.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können. Da Sach- und Kulturgüter im Plangebiet nicht vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben.

13.2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Im Aufhebungsgebiet ist eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht gegeben. Die Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan werden gesamt zurückgenommen. Alle Schutzgüter werden in ihrem Bestand gesichert und der freien Sukzession überlassen. Aus diesem Grund wird auf eine Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verzichtet.

13.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

13.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Aufhebung kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Die Flächen werden in ihrem Bestand gesichert und bleiben der weiteren Sukzession überlassen. Dies sichert die Artenvielfalt und bietet Potenziale für eine Erweiterung des Artenspektrums.

13.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung, hätten die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes weiter Bestand. Die Teilbereiche A und B könnten im großen Umfang durch Wohnbebauung und Erschließungsstraßen versiegelt werden. Große Teile der ökologisch wertvollen Biotope würden vernichtet. Der Brandsiekbach müsste im großen Umfang versiegelt werden. Erhaltene Biotope würden durch die intensive Nutzung der Wohnbebauung erheblich beeinträchtigt. Alle Beeinträchtigungen würden den gesetzlichen Vorgaben des § 1 (5) BauGB und des BNatSchG sowie dem Flächennutzungsplan der Stadt Detmold widersprechen.

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

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

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Basis der durchgeführten Biotoptypenkartierung. Die Berechnung wird nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996) durchgeführt. Da die einreihige Randbebauung südlich der Eggestraße im Teilbereich B planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt wird und diese Fläche nicht der

Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG unterliegt, wird sie in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt.

A. Zustand der Aufhebungsfläche gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grund- wert A	Gesamt- korrektur- faktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächen- wert (Sp.3 x Sp.6)
Teilbereich A 13.635 m²						
1.1	Verkehrsfläche	1.405	0	1	0	0
1.1	überbaubare Fläche	4.426	0	1	0	0
4.1	nicht überbaubare Fläche	7.804	2	1	2	15.608
Teilbereich B 63.544 m²						
1.1	Verkehrsfläche	8.148	0	1	0	0
1.1	überbaubare Fläche	22.798	0	1	0	0
4.1	nicht überbaubare Fläche	32.268	2	1	2	64.536
7.2*	Brandsiekbach	330	7	0,6	4,2	1.386
		77.179		Gesamtflächenwert A		81.530

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 7.2 starke Beeinträchtigungen durch Überbauung der angrenzenden Flächen, z.T. Vernichtung der Uferrandbereiche und Erhöhung der Schadstoffimmissionen

B. Zustand der Aufhebungsfläche nach Aufhebung

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grund- wert A	Gesamt- korrektur- faktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächen- wert (Sp.3 x Sp.6)
Teilbereich A 13.635 m²						
6.4	Wald	4.640	7	1	7	32.480
5.1	Brache	3.830	4	1	4	15.320
3.1	Acker	5.165	2	1	2	10.330
Teilbereich B 63.544 m²						
6.4	Wald	21.975	7	1	7	153.825
8.1	Gehölzfläche	1.660	7	1	7	11.620
5.2	Brachen z.T. mit Gehölzjungwuchs	7.542	5	1	5	37.710

7.2	Brandsiekbach	556	7	1	7	3.892
1.1	Verkehrsfläche	4.189	0	1	0	0
1.3	Parkplatz, geschottert	1.200	1	1	1	1.200
1.5	Waldweg	423	2	1	2	846
1.3	Biergarten	1.327	1	1	1	1.327
4.2	Parkanlage	4.687	4	1	4	18.748
1.1	bebaute Fläche	3.238	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten	16.747	2	1	2	33.494
		77.179		Gesamtflächenwert B		320.792

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B	320.792 Punkte
./. Gesamtflächenwert A	<u>81.530 Punkte</u>
Werteinheit	<u>239.262 Punkte</u>

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass durch die Aufhebung der Teilbereiche ein Überschuss von 239.262 Wertpunkten entsteht.

13.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nur eine Aufhebung des rechtskräftigen B-Planes ermöglicht die Sicherung des Bestandes und die Sukzession der ökologisch hochwertigen Biotope.

13.3 Zusätzliche Angaben

13.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter wurden folgende Gutachten verwendet:

- lufthygienische und immissionsökologische Belastungen: Klimagutachten für die Stadt Detmold (GEONET, 1999)

Weitere technische Verfahren liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Sollte sich im weiteren Bauleitplanverfahren herausstellen, dass weitere tiefer gehende Untersuchungen nötig sind, werden diese Informationen im Umweltbericht berücksichtigt.

13.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Eine regelmäßige Überwachung der Aufhebungsfläche ist nicht nötig, da keine Maßnahmen durchgeführt werden.

13.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der rechtskräftige B-Plan setzt für die Teilflächen A und B Wohnbebauung fest. Die bestehenden Baumöglichkeiten wurden in der Vergangenheit aufgrund verschiedener Faktoren jedoch nicht ausgeschöpft. Auf den Flächen konnten sich z.T. ökologisch wertvolle Biotope wie Waldflächen und Brachflächen in verschiedenen Sukzessionsstadien sowie der Brandsiekbach entwickeln. Um den wasserwirtschaftlichen Belangen (Wasserschutzgebiet Zone II), den Gewässerbelangen (Brandsiekbach) sowie dem ökologischen Aspekt zu entsprechen,

wird eine Aufhebung der Teilflächen A und B durchgeführt. Durch die Aufhebung wird die Sicherung und Weiterentwicklung der Biotopflächen gewährleistet und den Vorgaben des § 1 (5) BauGB sowie des § 2 (1) Nr. 5 BNatSchG entsprochen.

14 Erschließungskosten

Durch die Teilaufhebung entstehen im Aufhebungsgebiet keine neuen Erschließungskosten.

15. Fazit

Mit der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes 20-06 „Eggestraße Ost“ aus dem Jahr 1961 wird die planungsrechtliche Beurteilung nicht mehr nach § 30 BauGB erfolgen. Zu Grunde gelegt werden müssen dann die §§ 34 und/oder 35 BauGB mit der Konsequenz, dass der überwiegende Teil der Flächen nicht mehr bebaut werden darf. Hierdurch wird u. a. der Schutz von an den Außenbereich angrenzenden Freiflächen bzw. der Schutz ökologisch wertvoller Freiraumpotenziale bewirkt.

Detmold im Februar 2007

Stadt Detmold
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Team Städtebauliche Planungen