

Bebauungsplan 23 – 10 „Rosenkamp“

Ortsteil Jerxen-Orbke

Plangebiet: zwischen Lagescher Straße, Im Meierbruch und dem Nordring

Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Jerxen-Orbke der Stadt Detmold. Es entwickelt den bestehenden Siedlungsansatz nördlich der B 239 in östlicher Richtung weiter, wobei die östliche Plangeietsgrenze durch den im Entwurf zum Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug gebildet wird.

Auf seiner Südseite wird es begrenzt durch die Lagesche Straße. Die westliche Plangeietsgrenze bildet die Straße „Im Meierbruch“ mit der hier vorhandenen Wohnbebauung. Auf der Nordseite wird die Plangeietsgrenze durch eine Linie gebildet, die in einem Abstand von 20 m parallel zum Bachlauf der „Sylbecke“ verläuft. Damit ist die Grenze so gebildet, dass auch im Umfeld der Neubebauung bestehende Fragestellungen wie beispielsweise die Fuß- und Radwegeverbindungen auf der Nordseite des Gebietes berücksichtigt werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie dem Festlegungsriss.

2.0 Verfahren

Aufstellungsbeschluss: 23.7.2003

Frühzeitige Bürgerbeteiligung: 8.3.2004 – 5.4.2004

Beteiligung Träger öffentlicher Belange: 8.3.2004 – 5.4.2004

Die Regelungen der Satzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs.2 Bundesbaugesetz vom 2.2.1982) für das von dieser Planung betroffene Gebiet „Im Meierbruch“ treten bei Erlangung der Rechtskraft dieses Bebauungsplans für die hiervon betroffenen Bereiche außer Kraft.

3.0 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan -TA Oberbereich Bielefeld- befindet sich zur Zeit in Neuaufstellung.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Fläche Rosenkamp erörtert und positiv beurteilt. Der Entwurf des GEP (Stand 06/2003) stellt die Flächen nördlich der Lageschen Straße als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Daher entspricht die geplante Nutzung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Dieser sieht hier die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen vor. Der Bebauungsplan wird entsprechend den Vorgaben des Entwurfs des Flächennutzungsplanes entwickelt, der hier neben Wohnbauflächen insbesondere in der Talau der Sylbecke sowie östlich des Gebietes Landschaftspflegebereiche vorsieht. Daran anschließend sind bis zur Lageschen Straße landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

Östlich des Gebietes ist in einer Entfernung von ca. 300 m eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt. Die zur Anlage führende Freileitung ist ebenfalls dargestellt, sie quert das Gebiet diagonal. Mit den Stadtwerken Detmold wurde bereits eine Verlegung vereinbart, so dass einer Überplanung des Gebietes diesbezüglich nichts im Wege steht. Sollte der Flächennutzungsplan bei Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan nicht rechtswirksam sein, soll er als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt werden.

5.0 Anlaß und Ziel des Bebauungsplans

Aufgrund seiner Lage im Siedlungsraum der Stadt Detmold mit den umliegend vorhandenen Infrastruktur- und Einzelhandelseinrichtungen sowie seiner nur geringen Entfernung zum Stadtzentrum von Detmold (1,5 km) ist das Plangebiet sehr gut für eine Wohnnutzung am Siedlungsschwerpunkt geeignet.

Die Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG) möchte daher an diesem Standort eine Wohnbauflächenentwicklung realisieren, dabei die im Flächennutzungsplan als Wohnsiedlungsfläche dargestellten Bereiche insgesamt entwickeln und die Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vermarkten. Die beabsichtigte Baustruktur wird sich dabei an den im Umfeld vorhandenen 1- bis 2-geschossigen Wohnbaustrukturen orientieren. Neben der städtebaulichen Neuentwicklung des Plangebietes erfolgt darüber hinaus die bauleitplanerische Regelung eines Teils der Wohnsiedlung „ Im Meierbruch“. Weiterhin gilt es, die Auswirkungen der Lärmmissionen der B 239 und des Nordringes auf die künftige Wohnbaunutzung zu berücksichtigen und entsprechend zu würdigen.

Dem Bebauungsplan liegt folgendes städtebauliches Konzept zugrunde:

Entlang der Lageschen Straße sollen verdichtete Wohnformen in überwiegend 2 – geschossiger Bauweise entstehen. Die Gebäude an der neuen Gebietszufahrt markieren dabei den Eingangsbereich zum Gebiet. Insgesamt können so etwa 30 Wohneinheiten -auch im Geschosswohnungsbau- entstehen. Es entwickelt sich eine verdichtete, straßenbegleitende Bebauung, wobei durch die Festsetzung einer offenen Bauweise zu große Gebäudekörper vermieden werden .

Im Gebiet soll darüber hinaus eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern entstehen, so dass insgesamt ca. 50 - 60 Einfamilien – und Doppelhäuser errichtet werden können.

Durch die Angebotsmischung von preisgünstigen Grundstücken für Doppelhäuser und größeren Grundstücken für Einfamilienhäuser soll die Möglichkeit zur Wohneigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung geschaffen werden.

Entsprechend dem Grundsatz der Angebotsmischung werden dabei Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser von 500 bis 700 m² angeboten. Die Doppelhausgrundstücke haben eine Größe von etwa 300 – 400 m².

Die vorhandene Bebauung „Im Meierbruch“ sowie das Umfeld des ehemaligen Bauernhofes wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und weitere Festsetzungen maßvoll gesichert um eine zu dichte und hohe Überbauung der Grundstücke zu verhindern.

Die Erschließung des Plangebietes

erfolgt mit direkter Anbindung an die Lagesche Straße (B 239) durch Bau eines neuen Einmündungsbereiches nebst Querungshilfe. Ausgehend von dieser zentralen Erschließungsachse zweigen die Anliegerstraßen ab, so dass eine sparsame und effiziente Straßenstruktur gewährleistet ist. Wesentliche Bereiche sind dabei im Ringsystem erschlossen um Suchverkehr zu vermeiden. Das Konzept berücksichtigt eine mögliche Weiterentwicklung des Gebietes in Richtung Westen durch Darstellung von öffentlichen Verkehrsflächen bis an den vorhandenen Anliegerweg. Damit bestehen hier langfristig Entwicklungsmöglichkeiten.

Hinsichtlich der Erschließung des vorhandenen Wohngebietes „Im Meierbruch“ werden keine Änderungen vorgenommen.

Die vorhandenen Fuß- und Radwege bzw. mögliche Anschlüsse für Fußgänger und Radfahrer sind dahingehend berücksichtigt, dass der auf der Nordseite der Lageschen Straße befindliche Fuß- und Radweg problemlos über die neuen Wohnstraßen erreicht werden kann. Der alte Feldweg in Richtung Sylbecke wird als Fuß- und Radweg ausgebaut. Auf der Nordseite der Sylbecke ist eine durchgängige Fuß- Radwegverbindung nach Osten mit Anschluss an den bestehenden Fuß- und Radweg geplant. Ausgehend von diesem Weg kann das Fuß- und Radwegnetz nach Westen ausgebaut werden, sodass dann langfristig eine Anschlussmöglichkeit für die Siedlung „Im Meierbruch“ besteht.

Die Lagesche Straße bekommt im Zuge des Knotenpunktausbaus eine Querungshilfe, die ein gefahrloses Überqueren der Straße ermöglicht, um auf den südlich gelegenen Fußweg zu gelangen.

Die Entwicklung freiräumlicher Strukturen

geschieht durch bauleitplanerische Sicherung des vorhandenen Siekbereiches als extensives Grünland entlang der Sylbecke an der Nordseite der Wohnbebauung. Durch ergänzende Baum- und Gehölzpflanzungen an der Siekkante ist eine Abgrenzung zu diesem, durch extensive Wiesennutzung und landwirtschaftliche Nutzung geprägten Bereich gewährleistet. Die auf der Nordseite der Sylbecke befindlichen Freiflächen werden als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Dies entspricht der heutigen Situation mit teilweise ackerbaulicher Nutzung. Sollte die ackerbauliche Nutzung aufgegeben werden so ist das Ziel eine extensive Wiesennutzung. Der Gesamtbereich wird daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. textl. Festsetzungen 1.25.3).

Weitere Grünflächen werden durch die Anlage einer Spielplatzfläche geschaffen. Die Anlage des Spielplatzes im nördlichen Randbereich des Wohngebietes gewährleistet dabei den Durchblick ins Bachtal der Sylbecke.

6.0 Städtebauliche Situation und soziale Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Detmolder Innenstadt. Es wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, in Teilbereichen bestehen Wiesenflächen. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich neben der vorhandenen Hofstelle (Wohnnutzung) die Wohnsiedlung „Im Meierbruch“ die mit ihren Hausgärten und den bestehenden Freiflächen diesen Bereich prägt.

Das Plangebiet fällt von seiner höchsten Stelle im Süden von ca. 142 m ü. N. N. auf ca. 132 m im Norden an der Sylbecke. Im nördlichen Teilbereich fällt das Gebiet in einem Abstand von ca. 30 m zum Bachlauf der Sylbecke um ca. 1,0 bis 2,0 m ab. Hier befindet sich entlang des Bachlaufes ein leicht ausgeprägter Siekbereich.

Das Umfeld des Plangebietes wird derzeit durch die vorhandene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung auf der West- und Südseite des Gebietes geprägt, auf der Ostseite schließen sich Ackerflächen und Grünland an. Gleiches gilt für die Nordseite im Übergang zum Nordring, der sich in einer Entfernung von ca. 100 m zur geplanten Wohnbebauung befindet.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt durch die südlich verlaufende Lagesche Straße (B 239).

Das Gebiet wird durch eine 30 KV-Freileitung gequert, die im Rahmen der Projektentwicklung umgelegt wird.

Das Plangebiet gehört zum Grundschulbezirk Jerxen- Orbke. Die 3- zügige Grundschule befindet sich in einem Abstand von ca. 350 m. Sie kann aufgrund des vorhandenen Fuß- Radweges an der Lageschen Straße relativ gefahrlos erreicht werden. Voraussichtlich kommt es aufgrund der Entwicklung des Gebietes zu einem zeitlich begrenzten Anstieg der Schülerzahlen. Da sich die Gebietsentwicklung ab 2005/2006 jedoch über mehrere Jahre verteilt darstellen wird, ist nicht mit einer langfristigen Belastung zu rechnen, denn im Gegenzug werden die Schülerzahlen in der Grundschule ab 2008/2009 erheblich abnehmen.

Die Versorgung mit Kindergartenplätzen ist im Sozialraum 1 (Jerxen- Orbke, Klüt, Bentrup- Loßbruch, Barkhausen, Brokhausen) mit einer Versorgungsquote von 80,3 % in 2004 als nicht sehr gut zu bezeichnen. Die städtische Kindertagesstätte Jerxen- Orbke mit insgesamt 95 Plätzen befindet sich an der Grundschule. Eine Kita mit 68 Plätzen befindet sich im Ortsteil Klüt (1,5 km Entfernung), weitere bestehen in der nahe gelegenen Innenstadt.

Die Versorgungsquote von 80,3% im Sozialraum 1 ist im gesamtstädtischen Zusammenhang als charakteristisch für die Situation in der Stadt Detmold anzusehen. Insofern entstehen hier voraussichtlich keine zusätzlichen prägnanten Versorgungsengpässe, da die Zahl der Kinder in den kommenden Jahren voraussichtlich tendenziell abnimmt.

Die Versorgung mit Kinderspielplätzen ist zur Zeit unzureichend. Daher ist im Gebiet ein neuer Spielplatz geplant der dieses Defizit ausgleicht.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und des sonstigen Bedarfs bestehen in einer Entfernung von ca. 750 m an der Klingenbergstraße.

7.0 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Die Erreichung der unter Punkt 5 genannten Ziele soll

- unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§1 BauGB)
- durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet werden.

Unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- a) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- b) die Eigentumsbildung
- c) die Fortentwicklung und Gestaltung des Ortsbildes
- d) die Belange des Umweltschutzes
- e) die Belange der Freiraumplanung

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 WR – Reines Wohngebiet

Das Gebiet soll im Bereich der Neubauflächen vorwiegend Wohnzwecken dienen. Daher sind wesentliche Teilflächen als reines Wohngebiet festgesetzt. Aus diesem Grund sind die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hier ausgeschlossen um ein ruhiges Wohnen zu ermöglichen.

7.1.2 WA-Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet ist in überwiegenden Teilen gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ in offener Bauweise festgesetzt. Diese Art der Nutzung entspricht dem Charakter der umgebenden Wohngebiete südlich und westlich des Plangebietes. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da sie an diesem Standort aufgrund der kompakten Wohnbebauung zu nicht gewünschten Störungen führen würden.

Die gemäß Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter den Nr. 4. Gartenbaubetriebe und Nr. 5. Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese Art von Anlagen und Nutzungen zusätzlich zu dem vorhandenen Störpotenzial der B 239 zu weiteren Störungen führen würden. Da das Gebiet auf Grund seines Charakters und der städtebaulichen Zielsetzungen hierfür nicht geeignet ist, sind diese hier nicht zulässig. Die unter den Nr. 1. – 3. ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind nur auf den Grundstücken an der Lageschen Straße zulässig, da sie nur hier die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über die Festsetzungen der Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie über die Trauf- bzw. Firsthöhe geregelt. Durch die Festsetzungen der 2-Geschossigkeit und der Traufhöhe ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Dachgeschosse bis zur rechnerischen Vollgeschossigkeit nach Landesbauordnung möglich.

Die Firsthöhe ist dabei im Neubaubereich in der Regel auf ein maximales Maß von 9,50 m begrenzt, dadurch entspricht die Höhenentwicklung möglicher Wohnhäuser der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung.

Im Bereich der Wohnsiedlung Im „Meierbruch“ gelten geringfügig höhere Trauf- und Firsthöhen um der vorhandenen Bausubstanz gerecht zu werden.

Im Bereich der Lageschen Straße gelten ebenfalls höhere Trauf- und Firsthöhen um etwas höhere Baukörper zulassen zu können. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen an dieser Stelle.

Die Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet überwiegend mit 0,3 festgesetzt. Diese Ausnutzung ist verträglich zu den Wohngebieten im Umfeld und führt zu einer städtebaulich sinnvollen Ausnutzung des immer knapper werdenden Grundstückspotenzials am Siedlungsschwerpunkt. Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 je Haus ist die Einbindung der Neubebauung in das überwiegend durch Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägte Umfeld gesichert.

Entlang der Lageschen Straße ist die Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl mit 0,4/0,8 festgesetzt. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen einer Entwicklung von verdichteten Baustrukturen entlang der Lageschen Straße. Zu diesem Zweck sind hier auch höhere Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

7.3 Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen sowie der Baugrenzen

Im Bebauungsplan werden die künftigen Trauf- bzw. Firsthöhen (TH/FH) als maximale Höhenwerte angegeben. Dies geschieht mit besonderer Rücksicht auf die städtebauliche Gesamtsituation. Die maximale Traufhöhe ist auf 4,30/6,00 m m festgesetzt und orientiert sich damit an der im Umfeld vorhandenen Bebauung in Jerxen-Orbke. Entlang der Lageschen Straße sind dabei höhere Traufen im Sinne einer städtebaulichen Verdichtung dieses Bereiches zulässig. Im Bereich der Wohnsiedlung Im Meierbruch sind die Traufhöhen mit 5,00 m festgesetzt um der vorhandenen Bebauung gerecht zu werden.

Die überbaubaren Flächen werden in Verbindung mit der vorgegebenen Firstrichtung durch Baugrenzen definiert. Die Gärten werden nicht in die überbaubare Fläche einbezogen, um zusammenhängende, von Überbauung freigehaltene Gartenzonen zu sichern. Hiermit werden gegenseitige Beeinträchtigungen der Freiräume und der Wohngrundstücke weitgehend ausgeschlossen. Die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Flächen bietet dem Bauherrn ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Gebäudekonzeption.

Im Bereich des Gebäudebestandes „Im Meierbruch“ wurden die Baugrenzen entsprechend der vorhandenen Grundstückszuschnitte und Gebäude festgesetzt, so dass hier ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer städtebaulich verträglichen Bestandssicherung bestehen bleiben.

Um eine bessere Einfügung der Gebäude in die Topografie zu gewährleisten, sind die Sockelhöhen entsprechend der Geländeneigung mit 0,3 m bzw. 0,6 m festgesetzt. Auch hier gelten im Bereich vorhandener Bebauung abweichend Regelungen, um der baulichen Situation und der Hochwassersituation an der Sylbecke gerecht zu werden.

7.4 Gestalterische Aussagen

Die geplanten Wohnhausgrundstücke sind im wesentlichen nach Süden ausgerichtet und ermöglichen so eine optimale Gartennutzung und solare Ausrichtung der Gebäudestruktur. Durch die festgesetzte Dachform des Hauptgebäudekörpers in Form von Satteldächern und die vorgegebene Dachneigung von 38 bis 45° wird eine weitgehend dem Umfeld angepasste, homogene Dachlandschaft erreicht. Dort wo bereits vorhandene Gebäude die Firstrichtung vorgeben ist diese übernommen worden. Ergänzt werden diese Gestaltungsfestsetzungen durch Bestimmungen, dass aneinander gebaute Garagen und Carports gleiche Dachformen und Höhen haben müssen (vgl. textl. Festsetzungen 2.4) und mit gleichen Materialien zu gestalten sind. Stellplätze dürfen auch außerhalb überbaubarer Flächen angelegt werden, wobei die maximale Zufahrtsbreite 6,50 m (vgl. textl. Festsetzungen 1.4.2) betragen darf, um den grünen Gesamteindruck im Straßenbereich nicht zu sehr zu stören.

Gauben bis zu 1/3 der Trauflänge sind zulässig und müssen einen Abstand von 1,50 m zu den Giebelseiten einhalten, um die Dachflächen nicht zu sehr zu zerschneiden (vgl. textl. Festsetzungen 2.2).

Für die Außenwandflächen von Gebäuden werden ebenfalls Material – und Farbgebung festgesetzt, die einerseits das Ortsbild berücksichtigen und andererseits genügend Gestaltungsspielräume zulassen (vgl. textl. Festsetzungen 2.3).

Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als Hecken (mit integrierten Maschendrahtzäunen o. ä.) zulässig, um einerseits den grünen Charakter des Wohngebietes zu betonen und andererseits das Gebiet als städtebauliche Einheit erlebbar zu machen (vgl. textl. Festsetzungen 2.5.3). Darüberhinaus erhöht eine derartige Festsetzung die Verkehrssicherheit im Gebiet und sie dient der Kriminalprävention. Eine Ausnahme bilden Hecken aus standortgerechten Gehölzen zur Lageschen Straße, die 1,50 m hoch sein müssen, um einerseits Sichtschutz zu gewährleisten und andererseits ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern. Da hier jedoch auch 2 Vollgeschosse vorgeschrieben sind ist somit die Erlebbarkeit der Gebäude sichergestellt.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung hinterliegender Grundstücke werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

7.6.1 Öffentliche Grünfläche – Spielplatz

Aufgrund der Unterversorgung des Ortsteils Jerxen-Orbke ist innerhalb des Plangebietes ein öffentlicher Spielplatz für Kinder bis 12 Jahren erforderlich. Dieser wird zentral im Gebiet liegen und damit den Bedarf von ca. 1200 m² ortsnah decken können.

Der Spielplatz erhält eine Einzäunung, die zusätzlich durch Kletterpflanzen und vorgepflanzte Gehölze begrünt wird. Die Verwendung von giftigen Pflanzen muss dabei unterbleiben. Damit wird eine Gefährdung der Kinder durch die nahe Sylbecke vermieden und gleichzeitig das Kinderspiel so auf die Spielplatzfläche beschränkt, dass die angrenzenden Grünflächen geschont werden.

7.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Im Falle der Entdeckung von Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) ist das Amt für Bodendenkmalpflege, im Auftrag des Lippischen Landesmuseums, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/9925-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entdeckungsstätte ist 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

8.0 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

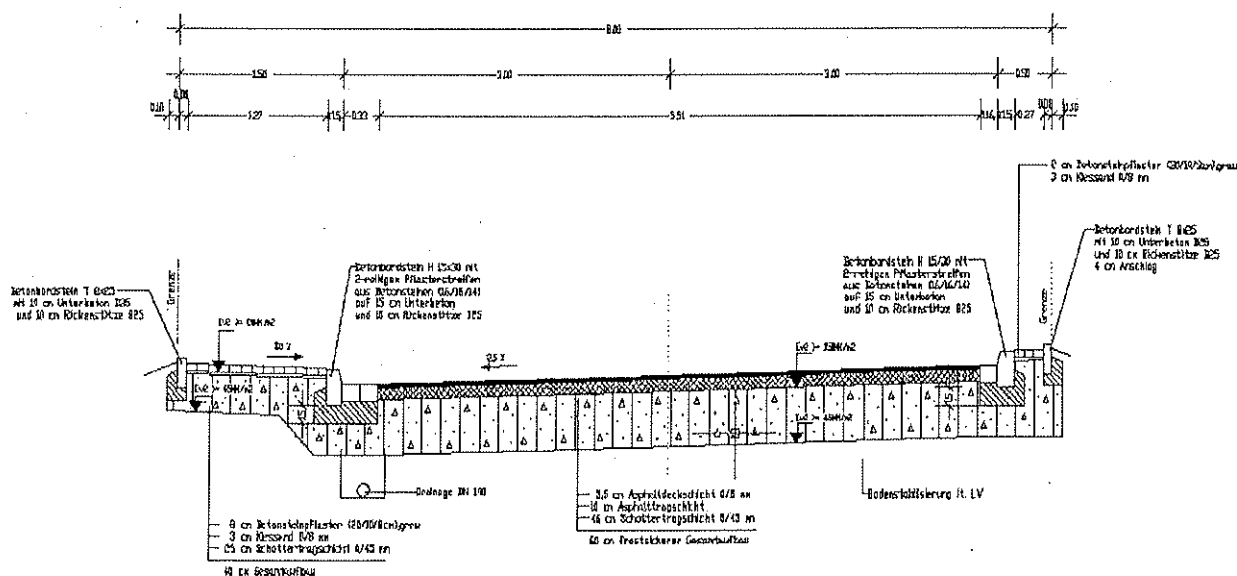
Die übergeordnete äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lagesche Straße (B 239). Diese ermöglicht die direkte Anbindung an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsstraßen.

Der Anschlussknoten an die B 239 (Ortsdurchfahrt 50 km/h) soll in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen - NRW wie folgt ausgebaut werden:

Der südliche Fahrbahnrand wird als Ausgangsbasis angenommen, die Fahrbahnbreite der Fahrbahn in Richtung Detmold Innenstadt beträgt 3,50 m. Für die Querungshilfe sind 2,50 m vorgesehen, die nördliche Fahrbahn in Richtung Lage hat eine Breite von 3,50 m, daran anschließend ist ein Grünstreifen von 1,00 m geplant, so dass für den Geh-Radweg 2,25 m verbleiben. Der derzeitige Straßenseitengraben kann ggf. mit dem Hinweis auf die geschlossene Ortslage verrohrt werden.

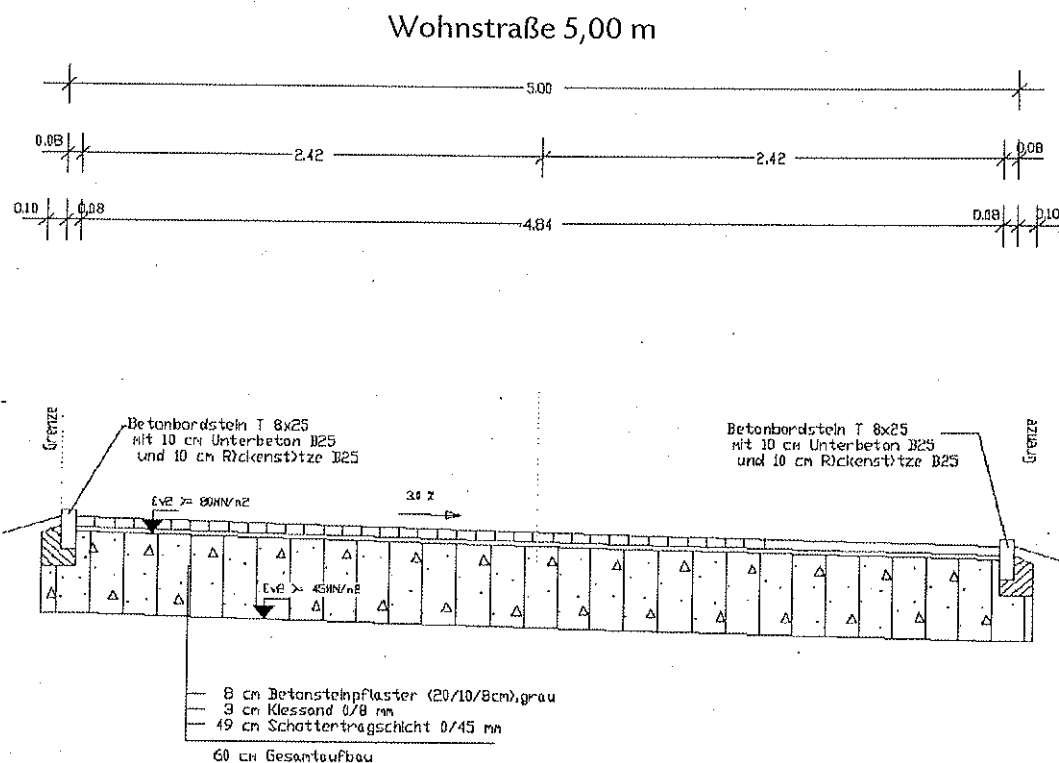
Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt durch eine in das Gebiet hineinführende Wohnsammelstraße mit einseitigem Hochbord. Die Straßenbreite ist mit 8,0m festgesetzt.

Wohnsammelstraße, 8,00 m



Durch einen parallel zur Lageschen Straße geplanten Straßenzug ist gewährleistet, dass die westlich befindlichen Flächen langfristig leistungsfähig erschlossen werden können, da eine weitere Zufahrt von der Lageschen Straße hier kaum genehmigungsfähig sein dürfte.

Hier, wie auch im übrigen Gebiet, ist geplant, den Fuß-, Rad- und PKW-Verkehr niveaugleich auf einer Straßenbreite von 5,00 m abzuwickeln. Eine gute Orientierung und uneingeschränkte verkehrliche Durchlässigkeit ist durch die Schleifenbildung im hinteren Bereich gewährleistet. Die abgestuften Straßenbreiten berücksichtigen dabei die unterschiedliche Verkehrsfunktion und Zahl der angeschlossenen Wohneinheiten. Die Breite von 5,0 m ermöglicht den für ein Wohngebiet in jedem Fall ausreichenden Begegnungsfall LKW – PKW gem. EAE 85/95. Der im nördlichen Teil des Plangebietes festgesetzte Spielplatz ist über die verkehrsberuhigten Straßen gut und sicher zu erreichen. Die zur Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen angleichenden Böschungsflächen verbleiben im Privatbesitz.



8.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist im Plangebiet komplett auf den privaten Grundstücksflächen abzuwickeln. Der Straßenraum ist mit einer Breite von 5,0 m in der Regel so bemessen, dass sporadischer Zulieferverkehr oder Besucher im Einzelfall auch im öffentlichen Straßenraum Platz finden. Ein Begegnungsverkehr ist dann jedoch nicht mehr möglich.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die auf der Lageschen Straße verkehrende Stadtbuslinie 704 gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt Heidlandstraße liegt in einer

Entfernung von ca. 150 m zur Grenze des Plangebietes und ist somit verhältnismäßig schnell zu erreichen.

Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger ist durch den vorhandenen Geh- und Radweg auf der Nordseite der Lageschen Straße gewährleistet.

8.4 Fuß- und Radverkehr

Im Plangebiet werden die Straßen so bemessen und ausgeführt, dass sowohl der Rad- und Fußverkehr als auch der motorisierte Individualverkehr niveaugleich erfolgt. Eine Trennung ist lediglich im Bereich der Zufahrtsstraße durch Hochbord vorgesehen. Der an der Südgrenze des Plangebietes entlang der Lageschen Straße verlaufende Rad- und Fußweg kann Fußgänger und Radfahrer aufnehmen, so dass die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Lebensmittelmärkte und Schulen gut über kurze Wege erreichbar sind. Um die sichere Querung der Lageschen Straße zu ermöglichen, wird im Zuge des Ausbaus des Anschlusspunktes eine Querungshilfe gebaut.

Im Bereich des Sieks der Sylbecke besteht heute ein Wiesenweg über den Bach, da hier noch landwirtschaftliche Flächen südlich des Nordringes liegen. Um hier langfristig entsprechende Optionen zu sichern, ist der Weg als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Um den Vorhabenbereich der LEG sowie den Bereich „Im Meierbruch“ mit den übrigen Siedlungsbereichen und der Grundschule langfristig straßenunabhängig für Fußgänger und Radfahrer anbinden zu können, wird nördlich der Sylbecke die Anlage eines Fuß- und Radweges in einem Abstand von ca. 17 m vorgeschlagen. Dabei ist der in Richtung Osten verlaufende Teilabschnitt zur Ergänzung des bestehenden Radwegnetzes und zur Anbindung des Wohngebietes in Richtung Norden und Osten zeichnerisch festgesetzt.

Eine Trassenführung in Richtung Westen ist zeichnerisch nicht dargestellt, da diese lediglich eine langfristige Entwicklungsoption ist. Diese kann gegebenenfalls am Nordrand des jetzigen Plangebietes verlaufen. Auch eine Verbindung mit dem Wohngebiet „Im Meierbruch“ ist dann möglich.

9.0 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über das Trinkwassernetz derzeit nicht in ausreichender Menge sichergestellt werden. Daher sind im weiteren Verfahren technische Einrichtungen zu schaffen oder Modifikationen am Versorgungsnetz vorzunehmen, die dies gewährleisten.

Geplant ist die Anlage eines Speicherbeckens mit ca. 122 m³ Volumen (96 m³ erf. Löschwassermenge/h – 35 m³/h Wasserversorgung x 2h = 122 m³ erf. Löschwasserspeicherung).

9.2 Elektrizität

Die Versorgung des Wohngebietes ist durch die vorhandenen Leitungen in der Lageschen Str. gesichert. Die vorhandene Freileitung wird in die öffentlichen Verkehrsflächen gelegt. Im Bereich des Sieks werden entsprechende Leitungstrassen dargestellt.

9.3 Gasversorgung

Die Versorgung des Wohngebietes ist durch die vorhandenen Leitungen in der Lageschen Str. gesichert.

9.4 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser soll künftig durch eine Trennkanalisation für Schmutz- und Niederschlagswasser entsorgt werden.

9.4.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über Sammelkanäle dem bestehenden Schmutzwasserkanal entlang der Sylbecke zugeführt. Die neu geplanten Kanäle werden an diesen vorhandenen Schmutzwassersammler angeschlossen. Die Wohnbaufläche Rosenkamp ist Bestandteil des Generalentwässerungsplanes der Stadt Detmold.

9.4.2 Niederschlagswasser

Die anstehenden Böden (Lehmböden) lassen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur unzureichend zu. Es wird daher im folgenden davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gem. § 51a LWG über Sammelkanäle gefasst und in einem unterirdischen Rückhaltespeicher gesammelt. Von hier wird es der Sylbecke im offenen Gerinne (flach ausgemuldeter Graben) gedrosselt zugeleitet.

Dabei wird die Drosselmenge derart begrenzt, dass die in die Sylbecke eingeleitete Wassermenge dem natürlichen, unbebauten Geländeabfluß entsprechen würde. Darüber hinaus wird die LEG im Rahmen der Grundstückskaufverträge die Anlage von Regenzysternen mit einem Volumen > 4 m³ vorschreiben, so dass eine weitere Reduzierung -über den gesetzlichen Rahmen hinaus- stattfinden wird. Dadurch wird eine erhöhte Belastung der Sylbecke mit Niederschlagswasser vermieden.

9.5 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

10.0 Bodenaushub

Der Bodenaushub, insbesondere der Mutterboden, ist vorrangig, sofern technisch machbar, im Plangebiet, zu verwerten. Im Auebereich ist der Bodenauftrag untersagt. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das Verbringen des Bodenaushubs nicht gestattet. Ein entsprechender Hinweis ist im textlichen Teil des Bebauungsplanes unter 3.4 aufgenommen.

11.0 Immissionsschutz

Die von den geplanten Nutzungen (WR, WA) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus. Auf die im Gebiet geplanten Nutzungen wirken (siehe lärmtechnische Beurteilung des Ingenieurbüros Akus) Lärmimmissionen ein. Diese werden zum einen durch den Kfz-Verkehr auf dem Nordring und zum anderen durch den Kfz-Verkehr auf der Lageschen Straße (B 239) ausgelöst. In weiten Teilen des Plangebietes herrschen jedoch Lärmpegel vor, die geringer sind als die idealtypischen WA- Orientierungswerte des Beiblatts 1 der Norm DIN 18005/5/.

In den als WR Gebiet dargestellten Bereichen werden die Orientierungswerte für reine Wohngebiete 50/40 dB(A) überschritten. Diese stellen jedoch den Idealfall einer städtebaulichen Situation dar, die in Ostwestfalen nur selten erreicht wird. Diese idealtypischen Ziele sind schon aufgrund der innerstädtischen Situation nicht ohne weiteres erreichbar, gleichzeitig ist aktiver Lärmschutz mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden bzw. städtebaulich nicht gewünscht (vgl. Kapitel 11.1, 11.2).

Da das grundsätzliche städtebauliche Nutzungsziel einer reinen Wohnnutzung für das Wohngebiet besteht, kann die Überschreitung der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 hingenommen werden.

11.1 Straßenverkehrslärm durch den Nordring

Die errechneten Immissionswerte für die geplante Bebauung im Bereich des Nordrings betragen:

Erdgeschoss und Obergeschoss

tags: = 58 dB (A) in der letzten geplanten Baureihe im Bereich der K 90

nachts: = 49 dB (A) in der letzten geplanten Baureihe im Bereich der K 90

Basis ist ein DTV Wert von 22727 Kfz/24h mit einem Schwerlastanteil von 6,3% (Quelle: Straßenverkehrszählung 2000 sowie ein Zuschlag von 20% als Planungsspielraum).

Für die Beurteilung von Verkehrslärm von öffentlichen Straßen gibt es für Bauleitplanverfahren keine normativen Geräuschemissionswerte. Im Rahmen des Abwägungsprozesses ist vielmehr zur Kenntnis zu nehmen, was an diesbezüglichem Regel- und Verordnungswerk vorhanden ist. Dabei handelt es sich zunächst um die schallschutztechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005/5 (das Beiblatt 1 ist kein Bestandteil der Norm). Diese idealtypischen Orientierungswerte betragen bei der Beurteilung von Verkehrslärm für reine/allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete :

WA 55/45 dB (A) tags/nachts

MI 60/50 dB (A) tags/nachts

Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu ausgeführt, dass eine Überschreitung von 5dB (A) durchaus zulässig sein kann.

Des weiteren gibt es die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV/6) die bei wesentlichen Änderungen bzw. Neubau von Verkehrswegen zwingend herangezogen werden muss. Die Grenzwerte dieser Verordnung betragen für Wohn- bzw. Mischgebiete :

Wohnen	59/49 dB (A) tags/nachts
MI	64/54 dB (A) tags/nachts

Die Systematik der 16. BImSchV unterscheidet nicht zwischen reinen und allgemeinen Wohngebieten. Für bestehende Situationen, d. h. sowohl der Verkehrsweg als auch die Wohnnutzung sind vorhanden, sind die vorgenannten Orientierungswerte (DIN 18005) nicht anwendbar.

Zwar handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Neuplanung, sie ist jedoch Teil eines bereits bestehenden Siedlungsansatzes zwischen der Lageschen Straße und dem Nordring mit bestehender Bebauung sowohl auf der Südseite als auch auf der Westseite. Auf der Ostseite befindet sich ebenfalls ein Wohngebäude. Im weiteren Verlauf setzt sich die Wohnbebauung hier ebenfalls fort.

Eine Minderung der Emissionen ist nicht möglich, weder ist die Zahl der Kfz auf dem Nordring zu reduzieren noch kann ohne unverhältnismäßigen Aufwand die Emissionssituation durch eine Lärmschutzwand weiter verbessert werden. Aus diese Gründen und aufgrund der innenstadtnahen Lage des geplanten Wohngebietes und der damit verbundenen Bedeutung für die Wohnflächenentwicklung, können die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden und es werden für die Planung die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Auf Basis dieser Überlegungen werden die Grenzwerte für Wohngebäude (59/49 dB (A) tags/nachts) eingehalten, so dass im Bereich der Wohnbebauung an der Nordgrenze des Plangebietes kein zusätzlicher Schallschutz erforderlich ist.

11.2 Straßenverkehrslärm an der B 239

Die errechneten Immissionswerte für die geplante Bebauung an der Lageschen Straße betragen:

Erdgeschoss	tags/nachts	61/53 dB (A)
1. Obergeschoss	tags/nachts	62/54 dB (A)

Basis ist ein DTV Wert von 12623 Kfz/24h mit einem Schwerlastanteil von 3,1% (Quelle: Straßenverkehrszählung 2000 sowie ein Zuschlag von 20% als Planungsspielraum). Dies entspricht einem Abstand von ca. 25 m zur Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Fahrbahn bzw. einem Abstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze von ca. 20 m.

Im Nahbereich der B 239 (1. Bauzeile) liegen die festgestellten Pegel damit höher als die WA-Grenzwerte der 16. BImSchV, sie liegen aber noch im Bereich der Grenzwerte für Mischgebiete. Bis hin zu diesen Mischgebietswerten ist eine zweifellos vorliegende Belästigung noch zumutbar, da Wohnen in Mischgebieten ohne Einschränkung möglich ist. Auf eine Festsetzung von Nutzungen die weniger schutzbedürftig sind (z. B. Gewerbegebiete) wurde verzichtet, da diese an diesem Standort städtebaulich nicht erwünscht sind. Die Gemeinde hat mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan im übrigen unterstrichen, dass dieser Bereich für Wohnzwecke genutzt werden soll.

Aufgrund von städtebaulichen Erwägungen sind im Bereich der Lageschen Straße (B 239) nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern geplant, um eine Weiterführung der vorhandenen Straßenrandbebauung entlang der Straße erkennbar werden zu lassen und keine Ortsbildbeeinträchtigung durch hohe Lärmschutzwälle oder Wände in diesem innerstädtischen Bereich zu erzeugen. Darüber hinaus ist die Fläche aufgrund ihrer Nähe zur Innenstadt und den im Umfeld befindlichen Versorgungseinrichtungen von zu hohem Wert als dass man größere Flächen für Lärmschutzmaßnahmen vorhalten sollte. Daher ist eine aktive Minderung der Emissionen für die Fläche nicht beabsichtigt.

Im Rahmen der städtebaulichen Gestaltungsüberlegungen wurde auch geprüft, ob aufgrund der topografischen Situation (das Gelände fällt nach Norden) ein Lärmschutzwall geringer Höhe (<2,00 m) Sinn machen könnte. Bei einer solchen Vorgehensweise wären einerseits die Gärten geschützt andererseits bliebe die Erlebbarkeit der Gebäude erhalten. Durch die relativ geringe Länge eines möglichen Lärmschutzwalles in Verbindung mit der erforderlichen Zufahrt, ist eine effektive Abschirmung jedoch erst bei einer Höhe von über 3,00 m gegeben. Diese müsste zudem 30 – 40 m an den Rändern um die Bebauung herumgeführt werden. Es käme praktisch zu einer Einhausung der ersten Bauzeile. Da dies weder für die Bewohner noch für das Gesamterscheinungsbild akzeptabel erschien, wurde auf aktiven Schallschutz verzichtet.

Um eine einseitige Orientierung der Bauzeile auf die Lagesche Straße zu verhindern, ist die Baugrenze derart festgesetzt, dass sich die Gebäudeausrichtung drehen läßt. Die Gebäude stehen dann mit der Schmalseite zur Straße. Dadurch besteht die Möglichkeit Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen und die Grundrisse entsprechend zu gestalten.

So bleibt auf den einzelnen Grundstücken auch genug Spielraum, um durch bauliche Maßnahmen und Gebäudeanordnung Terrassenbereiche und Freiräume vom Lärm abschirmen zu können.

Die im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vereinbarte Unterschreitung der EnEV um 30 % wird darüberhinaus bewirken, dass sämtliche Bauvorhaben hinsichtlich des Einbaus kontrollierter Be- und Entlüftungsanlagen geprüft und diese wahrscheinlich auch eingebaut werden. Der Einbau einer solchen Anlage wäre mit weiteren, sehr effizienten Schallschutzmöglichkeiten verbunden.

An der geplanten Neubauzeile entlang der Lageschen Straße werden im Bereich der vorspringenden Baugrenze Lärmpegel erreicht, die Maßnahmen zur Lärminderung erfordern. Für die betroffenen Grundstücke wurde daher passiver Schallschutz festgesetzt (vgl. textl. Festsetzungen 1.24.1).

In einem Abstand von ca. 25 m zur Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Fahrbahn treten im geplanten sowie im bestehenden Wohngebiet Immissionswerte auf, die oberhalb der Orientierungswerte für Wohngebiete des Beiblatts 1 der DIN 18005 und oberhalb der Wohngebietswerte der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmschutzverordnung) liegen; die Mischgebietswerte der 16. BImSchV werden eingehalten. In Mischgebieten ist das Wohnen allgemein zulässig, d.h. gesunde Wohnverhältnisse sind bei Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen gewährleistet.

Betroffen von der Überschreitung ist der Bereich der Wohnbebauung bis zu einer Tiefe von ca. 37 m ab Fahrbahnmitte. Es werden bereits durch Verwendung handelsüblicher Baustoffe wie Thermopaneverglasung mit umlaufender Dichtung in den Innenräumen ideale Schallpegel von maximal 30 dB(A) erreicht.

Da weitere geeignete aktive Maßnahmen nicht zur Verfügung stehen, eine Wohnbebauung dort erfolgen soll und in einem Mischgebiet das Wohnen regelmäßig nicht gesundheitsschädlich ist, wurden die auf das Baugebiet einwirkenden o.g. Schallpegel als immissionschutzrechtlich zulässig bewertet.

Im Plan wird auf die Vorbelastung hingewiesen (vgl. textl. Festsetzungen 1.24.2). Nach § 9 (5) Nr.1 BauGB sind die vom Verkehrslärm vorbelasteten Bereiche kenntlich gemacht. Dies dient der Unterrichtung der vom B-Plan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich. Damit soll herausgestellt werden, dass die zukünftigen Bewohner in den vorbelasteten Bereichen zur Duldung der Vorbelastung gleichermaßen verpflichtet sind wie die bereits Ansässigen.

Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Lageschen Straße

Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Lageschen Straße besteht ebenfalls eine potentielle Konfliktsituation hinsichtlich der Geräuschemissionen. Da die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 db(A) tags/nachts für Wohngebiete nicht erreicht wird, kann bei dem Überwiegen anderer Belange eine entsprechende Belastung hingenommen werden.

Letztlich werden in den bereits bebauten Bereichen an der Lageschen Straße Schallpegel erreicht, die bei genehmigungspflichtigen Neu- und Umbauten Maßnahmen zur Lärminderung erfordern. Die Baugrenzen sind hier daher bis zur Vorderkante des bestehenden Gebäudes zurückgenommen worden, um ein weiteres Heranrücken an die Straße, über das heute bestehende Maß hinaus, zu verhindern. Für die betroffenen Grundstücke wurde daher passiver Schallschutz festgesetzt (vgl. textl. Festsetzungen 1.24.1).

Hinsichtlich der mischgebietstypischen Vorbelastungen durch Verkehrslärm im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wird auf Kapitel 11.2 verwiesen. Im Plan wird auf die Vorbelastung hingewiesen (vgl. textl. Festsetzungen 1.24.2).

12.0 Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld sind keine Altablagerungen bekannt.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Mit der Neuaufstellung des Planes wird eine effiziente Bodennutzung zu Wohnzwecken im Rahmen der städtebaulichen Ziele verfolgt, daher wurden auch die zulässigen Grundflächenzahlen der Baunutzungsverordnung (GRZ 0,3/0,4) entsprechend gewählt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und die kompakte Bebauung des Gebietes wird eine Minimierung der Bodenversiegelung an anderer Stelle, insbesondere in weniger zentral gelegenen Bereichen, durch Minimierung erforderlicher Verkehrsflächen und durch Orientierung an den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung erzielt.

Bei dem Plan handelt es sich um eine bauliche Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Bereiches in Jerxen- Orbke. Letztlich ist der Bereich eine der wesentlichen zentrumsnahen Erweiterungsflächen für Wohnbebauung am Siedlungsschwerpunkt. Dementsprechend ist die Fläche im GEP insgesamt als ASB dargestellt und entspricht den Zielen der innerstädtischen Verdichtung zur Stärkung vorhandener Infrastruktur in Detmold.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Aussagen zum Schutzgut Boden sind im Umweltbericht, Punkt 14.3.5 näher beschrieben.

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes besteht insbesondere im nördlichen Teilbereich eine gewisse Erosionsgefahr. Diese ist jedoch durch die künftig kleinteilige Struktur der Hausgärten, deren Modellierung sowie die künftig ganzjährige Vegetation im Vergleich eher reduziert.

Durch die Planung (insbesondere im Teilbereich A) werden bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Diese besitzen hinsichtlich ihrer Bodenfruchtbarkeit mittlere bis hohe Wertigkeit, für spezialisierte und schutzwürdige Pflanzengesellschaften haben die im Plangebiet vorkommenden Parabraunerden jedoch nur geringe Bedeutung.

Übergeordnete Zielsetzung der Stadt Detmold ist es, in allen Siedlungsschwerpunkten angemessene Erweiterungs- und Entwicklungspotentiale –hier bezogen auf die Wohnbebauung - anbieten zu können. Dabei besteht die grundsätzliche Zielsetzung bauliche Brachflächen zu revitalisieren. Im Ortsteil Jerxen- Orbke stehen hierfür jedoch weder recycelbare noch sonstige Flächen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus die Empfindlichkeit der Böden hinsichtlich der Verdichtung. Da hier Maßnahmen im Bauprozess erfahrungsgemäß nur schwer greifen, wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen der Hinweis aufgenommen, dass jede unnötige Verdichtung der Böden zu vermeiden ist (vgl. textl. Festsetzungen 3.5).

Die Verdichtung des Bodens in der Bauphase ist zwar nicht grundsätzlich vermeidbar, wird jedoch minimiert durch die ausschließliche Anfahrt der Bausstellen über die zukünftige Erschließungsstraße. Bei vorschriftsmäßiger Ausführung der Baumaßnahmen kann das Risiko von Bodenverunreinigungen minimiert werden.

13.0 Hochwasserschutz

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der Sylbecke. Diese ist als Gewässer 2. Ordnung eingestuft. Genaue Angaben über das Überschwemmungsgebiet liegen seitens der Stadt Detmold oder anderer Behörden nicht vor. Aufgrund der festgestellten Überschwemmungsbereiche des Pfingsthochwassers 2003 (Angaben betroffener Anwohner und höhenmäßige Vermessung des Grundstücks) ergeben sich jedoch Hinweise bezüglich des natürlichen Überschwemmungsgebietes. Daraus ergibt sich, dass die Grenze des natürlichen ÜSG im westlichen Siekbereich teilweise am Fuß der Siekkante liegt. Die Grenze ist daher entsprechend dargestellt.

Dem trägt die Planung Rechnung indem sie die nördliche Baugrenze etwa 8 - 10 m entfernt festsetzt. Durch die Siekkante und das weiterhin ansteigende Gelände ergibt sich daher eine Höhendifferenz von mindestens 1,0 m - 1,5 m zwischen möglichem Wasserspiegel und Baugrenze. Daher ist eine konkrete Gefährdung der Gebäude im Hochwasserfall minimiert. Um jedoch Schäden aufgrund der Hochwassersituation und des anstehenden Grundwassers in jedem Fall zu minimieren, sind die Gebäude entweder ohne Keller zu errichten oder mit einer wasserdichten Wanne auszuführen. Auf direkte Kellerzugänge von außen ist zu verzichten. Die Empfehlungen des Baugrundgutachtens sind bei der Planung zu beachten (vgl. textl. Festsetzungen 3.7).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen darüber hinaus sicher, dass kein Retentionsraum im Siekbereich der Sylbecke verloren geht. Die gesamten heutigen Wiesenflächen sowie die

Fläche für die Landwirtschaft sind daher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Wiesenflächen werden als extensives Grünland festgesetzt.

14.0 Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB / Grünplanerische Maßnahmen

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP Änderungsrichtlinie ist am 03. August 2001 in Kraft getreten. Im Rahmen dieser Richtlinie wurde mit der „BauGB-Novelle 2001“ das BauGB geändert. Der neu eingeführte § 2 a BauGB sieht vor, bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

UVP-pflichtig ist ein Bebauungsplan, der gemäß § 3 b Absatz 1 UVPG bestimmte Schwellenwerte überschreitet oder gemäß § 3 c UVPG durch die Aufstellung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen, auch wenn die Schwellenwerte unterschritten werden. Im Bebauungsplankonzept für das Wohngebiet Rosenkamp sind bisher 35.602 m² Netto-Bauland neu ausgewiesen. Bei einer GRZ von 0,3 ergibt sich daraus eine Grundflächenzahl von 16.021 m², womit der festgesetzte Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht wird. Auch eine Vorprüfung gemäß § 3 c UVPG zur Überprüfung, ob der Eingriff durch die Bebauung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verursacht, ist somit nicht notwendig.

Nichtsdestotrotz ist der Verursacher eines Eingriffs gemäß § 19 BNatSchG sowie § 4 LG NW verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die einzelnen grünordnerischen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs werden im Bebauungsplanverfahren näher beschrieben (§ 21 BNatSchG i.V.m. § 1 a BauGB).

Die folgende Eingriffsbilanzierung zum vorliegenden Vorentwurfskonzept ergibt, dass der Eingriff nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Zusätzliche Ausgleichsflächen sind notwendig, um den Eingriff rechnerisch auszugleichen.

14.1 Angaben zum Standort

Das B-Plangebiet Nr. 23-10 „Rosenkamp“ befindet sich im Ortsteil Jerxen-Orbke der Stadt Detmold. Es wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Nordring (K 90), im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit lockerer, in ein Wohngebiet mündende Bebauung, im Süden durch die Lagesche Straße (B 239) sowie im Westen durch die Wohnstraße „Im Meierbruch“ begrenzt.

14.2 Art des Vorhabens

Die Stadt Detmold beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Planes Nr.23-10 „Rosenkamp“ der Nachfrage nach Wohnbauflächen zu entsprechen. Es wird überwiegend eine 2-geschossige Wohnbebauung mit höchstens 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Im Süden, zur Lageschen Straße hin, erfolgt die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet, wobei hier eine verdichtete, 2-geschossige Bauweise zulässig ist. Im restlichen und größeren Teil des Gebietes erfolgt die Ausweisung als reines Wohngebiet. Außerdem ist ein Spielplatz festgesetzt. Der vorhandene, ehemalige Bauernhof mit seinen Wohngebäuden sowie das westlich angrenzende Wohngebiet wird mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung in den B-Plan einbezogen, wobei hier keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine direkte Anbindung an die Lagesche Straße (B 239). Die innere Erschließung erfolgt durch verkehrsberuhigte Stichstraßen sowie eine Schleife und berücksichtigt eine mögliche spätere Entwicklung des Wohngebietes in westlicher Richtung. Des weiteren werden Fuß- und Radwege als Verbindungen zwischen geplanten Anliegerstraßen und vorhandenem Fuß- und Radwegenetz der Stadt Detmold im Nordosten hergestellt. Hierzu ist eine Querung der Sylbecke in Form einer Brücke geplant, der Weg verläuft in einem Abstand von ca. 17 m zum Bachlauf um hier genügend Abstand zu wahren.

Im Bereich des Siektals der Sylbecke sind nur geringe weiteren Maßnahmen geplant. Der Anschluss zum Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Detmold erfolgt über den schon vorhandenen Kanal nördlich der Sylbecke. Die Regenentwässerung erfolgt über eine unterirdische Regenrückhaltung als technisches Bauwerk im Bereich der Straßen und des Spielplatzes. Sie leitet die gedrosselte Regenmenge über ein Gerinne in den Bachlauf ein.

14.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

14.3.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Lipper Bergland“ und darin an der Grenze der Untereinheiten „Werre-Hügelland“ und „Detmolder-Hügelland“. Das Lipper Bergland ist morphologisch stark durch schmale Bachtäler, Hügel, Talungen und Beckenlandschaften gegliedert. Es besteht aus vielfältigen Teillandschaften wie Ackerhügelland, Talauelandschaften und eigentlichen Wald- und Berglandgebieten.

Historisch gesehen enthielt das Lipper Bergland Streu- und Einzelsiedlungen, war somit eher dünn besiedelt. Geschlossene Ortschaften gab es nur wenige (z.B. Detmold). Mit dem Wachstum der Städte und Siedlungen bis heute wachsen die Städte jedoch in die umliegende Landschaft hinein und vereinnahmten kleinbäuerliche Siedlungsstrukturen planungsrechtlich wie städtebaulich.

14.3.2 Geologie

Der Untergrund des Plangebietes besteht aus einer Grundmoräne des Pleistozäns. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine (Geschiebelehm und Geschiebemergel) die in der Saale-Kaltzeit (vorletzte der drei wichtigsten Kaltzeiten des Pleistozäns) durch Gletschermassen heran transportiert wurden und nach dem Abtauen in der nächstfolgenden Warmzeit zu Grundmoränen abgelagert worden sind.

In der Folgezeit wurden sie mit Löß überweht. Die feinkörnigen Lößlehmablagerungen bestehen im Plangebiet zumeist aus einem schwach tonigen, feinsandigen Schluff der eine Mächtigkeit von bis zu 1,00m aufweist. Unterhalb des Lößlehmes stehen Geschiebeablagerungen aus lehmig-schluffigen bis kiesigen, kalkfreien bis -reichen Material an. Im nördlichen Siektalbereich bestehen die Ablagerungen teilweise aus alluvialen Sedimenten der Sylbecke.

Entsprechend der geologischen Gegebenheiten entwickelten sich im Plangebiet unter dem Einfluss von Klima, Vegetation und Nutzung die Bodentypen Parabraunerde, pseudovergleyte Parabraunerde und Gley.

14.3.3 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetationsform die, mit sofortiger Einstellung anthropogener Beeinflussung, sich theoretisch als höchstentwickelte Pflanzengesellschaft am jeweiligen Ort einstellen würde. Sie spiegelt die augenblicklichen abiotischen Standortverhältnisse wieder.

Im nördlichen Siektalbereich des Untersuchungsgebietes würde sich wahrscheinlich als HPNV am Bachlauf ein Bach-Erlen-Eschenwald (*Stellario-Alnetum glutinosae*) einstellen, im eigentlichen Siektal ein artenreicher, bodenfeuchtigkeitsgeprägter Eichen-Hainbuchenwald (*Carpinion*) ausbilden. Außerhalb des Siektalbereiches würde sich ein Waldmeister-Buchenwald (*Galio oderati-Fagetum*) entwickeln.

14.3.4 Schutzgut Mensch

Durch die Bebauung des Plangebietes als Wohngebiet erfährt der Mensch eine Beeinträchtigung (vorwiegend Lärmimmissionen) durch die bestehende, südlich vorbeiführende Lagesche Straße B239 und den nördlich vorbeiführenden Nordring K90 (s. Lärmtechnische Beurteilung des Ing.-Büros Akus). Die Situation und die daraus resultierenden Festsetzungen und Hinweise sind in Kapitel 11 dargestellt.

Ferner wird der Mensch im südlichen Randbereich des Plangebietes durch mittlere bis hohe Schadstoffimmissionen (NO_x) der B239 beeinträchtigt (Klimaanalyse der Stadt Detmold, 1999).

14.3.5 Schutzgut Boden

Böden sind Lebensgrundlage für Mensch, Flora und Fauna. 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.

Kriterien für die Eignung / Bedeutung von Böden sind:

- Bestand an Böden ohne oder mit geringen anthropogenen Beeinträchtigungen
- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- physikalische Eigenschaften der Böden (Pufferfunktion und Filtervermögen)
- Schutzwürdigkeit der Böden
- Seltenheit

Bestand an Böden:

Der ursprüngliche Boden im Plangebiet ist eine Parabraunerde bis Pseudogley aus Lößlehm über tonigen, wasserundurchlässigen Horizonten mit teilweise vorhandenen kiesig-sandigen, wasserführenden Schichten. Durch die menschliche Nutzung als Acker und Grünland weist er einen bearbeiteten, humosen Horizont in den ersten 0,30m Bodentiefe auf. Im nördlich gelegenen Siektal der Sylbecke stehen in Bachlaufnähe kleinflächig Gleye an.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:

Nach den Wertzahlen der Bodenschätzung der Lippischen Landwirtschaftskammer werden die Böden im Plangebiet für die landwirtschaftliche Eignung als mittel bis hoch bewertet. Die im

Plangebiet größtenteils vorhandenen Parabraunerden besitzen ein hohes biotisches Ertragspotential (Bodenzahl 60-75), die im nördlichen Siektalbereich kleinflächig vorhandenen Gleye ein mittleres Bodenpotential (Bodenzahlen 40-55). Die Lößlehm-Böden sind trotz des verbreitet auftretenden Stauwassers als gute Acker- und Grünlandstandorte einzustufen (vgl. Abb. 1). Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Eignung treten hinsichtlich der Bearbeitbarkeit und des Bearbeitungszeitpunktes nach starken Niederschlägen auf.

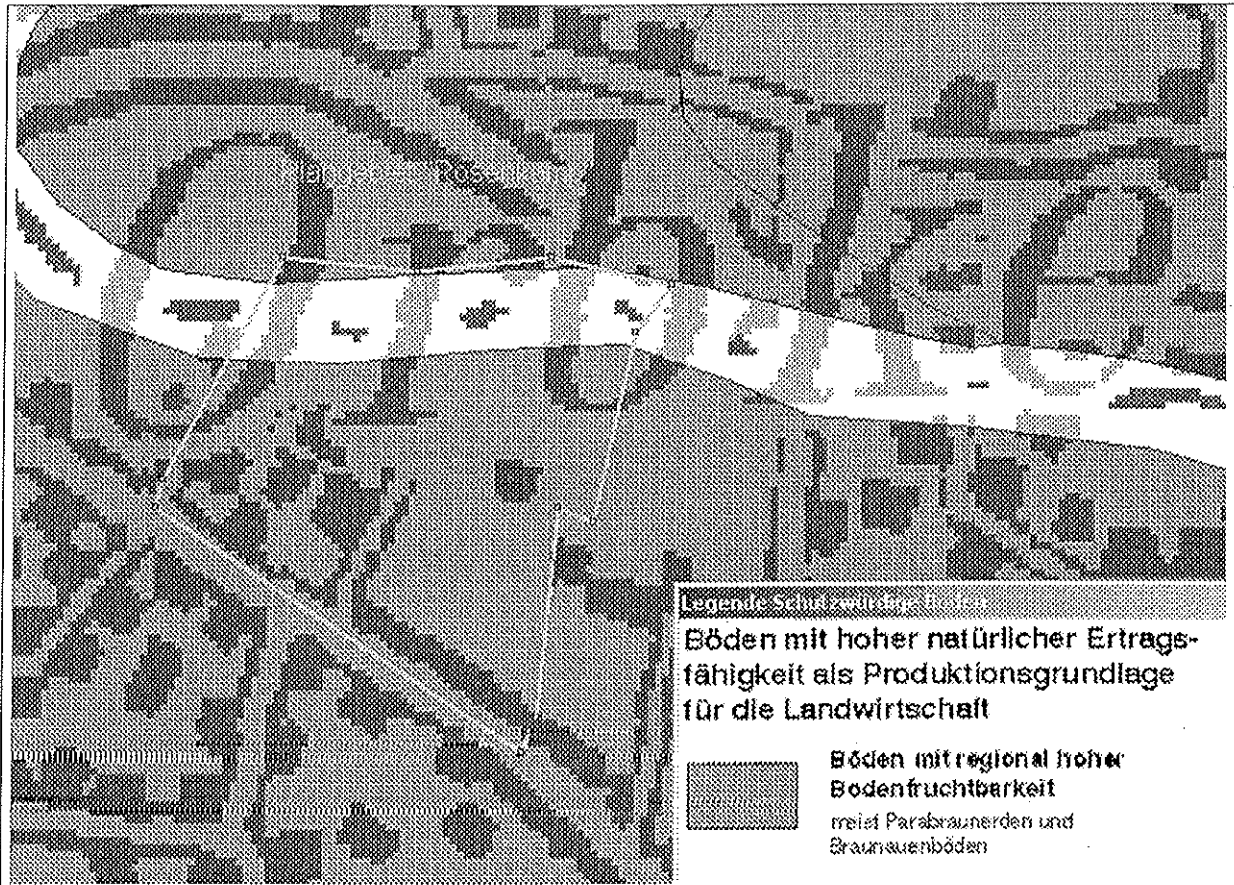


Abb. 1: Schutzwürdige Böden nach GLA NRW (1998)

Physikalische Eigenschaften:

Durch den relativ hohen Tonanteil der Böden ist nur eine schlechte Wasserdurchlässigkeit gewährleistet. Somit tritt in dem eigentlich zu bebauenden Gebiet temporär Stauwasser auf, welches zu einem erhöhten Grundwasserstand unter GOK führt. Da aber das Gelände insgesamt von Süden nach Norden abfällt und zum Teil wasserleitende, kiesig-sandige Horizonte vorhanden sind, tritt eine Abführung des Stauwassers in Richtung Sylbecke auf. Das oberflächennahe Grundwasser ist als Schichtengrundwasser zu bezeichnen. Die Bedeutung der im Plangebiet vorhandenen Bodentypen für die Grundwasserneubildung ist gering. Durch die Eigenschaft der niedrigen Wasserdurchlässigkeit, gepaart mit einem hohen Anteil an Tonmineralen (hohe Sorptionsfähigkeit), haben die Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Pufferfunktion. Die Empfindlichkeit der Böden hinsichtlich der Schadstoffanreicherung ist für die Parabraunerde als hoch, für die Gleyböden als mittel zu bezeichnen.

Schutzwürdigkeit der Böden:

Schutzwürdige Böden sind gekennzeichnet durch ein hohes Entwicklungspotenzial für spezialisierte und schutzwürdige Pflanzengesellschaften. Die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorkommenden Parabraunerden ist als gering zu bewerten, da sie weit verbreitet sind und keine

Standortverhältnisse für besonders schützenswerte und seltene Pflanzengesellschaften vorweisen. Die kleinflächig vorhandenen Gleye sind von ihrer Entstehungsgeschichte her vom Grundwasser geprägte Böden. Aufgrund der Eintiefung des Gewässerbettes der Sylbecke (der Boden ist feinschluffig und daher leicht abtragbar) haben die Böden im Siektalbereich nur eingeschränkt temporär einen Kontakt zum Grundwasser. Somit ist die Schutzwürdigkeit der Böden im Siektalbereich als gering zu bezeichnen (s. GLA NRW, 1998)

Insgesamt sind die Böden durch den relativ hohen Tonanteil wasser- und bewegungsempfindlich. Durch mechanische Beanspruchung (Befahren, Begehen in der Bauphase) im wassergesättigten Zustand erfahren die Böden eine Gefügeverschlechterung in Richtung Dichtlagerung. Die verdichteten Böden sind nicht mehr versickerungsfähig. Das Grundwasser in dem von der Neubebauung betroffenen Bereich ist durch das Ing.-Büro Scheu & Partner GmbH im März 2003 ab einer Tiefe von ca. 0,90m bis ca. 1,70m ab Geländeoberkante festgestellt worden.

14.3.6 Schutzgut Wasserhaushalt (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Leitziel für den Wasserhaushalt ist es funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie die Sicherung und Wiederherstellung von natürlichen Grund- und Oberflächenwassersystemen anzustreben.

Das Schutzgut Wasser wird im Plangebiet durch hoch anstehendes Schichtengrundwasser sowie durch die im nördlichen Teilbereich verlaufende Sylbecke geprägt.

Grundwasser:

Kriterien für die Bewertung von Grundwasser sind:

- Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Verschmutzungsempfindlichkeit von Grundwasservorkommen

Die hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet:

Das Grundwasser, das überwiegend auf infiltriertes Oberflächenwasser und anschließend aufgestautes Sickerwasser zurückzuführen ist, ist bei der Baugrunduntersuchung (Scheu & Partner, 2003) ab einer Tiefe von ca. 0,90m bis ca. 1,70m angetroffen worden. Das Vorhandensein von Grundwasser und dessen Umfang ist jahreszeitlichen und niederschlagsbedingten Schwankungen unterworfen, so dass mit Grundwasserständen von bis zu 0,5m unter Geländeoberkante gerechnet werden kann. Im Siektalbereich sind höhere Grundwasserstände zu erwarten. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten stellt das Grundwasser ein Schichtengrundwasser über weitgehend wasserundurchlässigen Horizonten dar, welches allmählich in Richtung Norden abzieht und in die Sylbecke entwässert. Hierfür sind drainierende Schichten im mittleren Teilbereich des Plangebietes verantwortlich. Ab ca. 4,00m unter der Geländeoberkante folgen Geschiebemergel und -lehme mit mittlerer bis guter Wasserleitfähigkeit.

Unter Betrachtung der aus den hydrogeologischen Gegebenheiten resultierenden geringen Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung und die ebenfalls geringe Verschmutzungsempfindlichkeit ergibt sich durch eine Bebauung als Wohngebiet eine geringe Empfindlichkeit für das Schutzgut Grundwasser.

Oberflächenwasser:

Durch das Plangebiet verläuft das Siektal der Sylbecke. Die Gewässerstruktur ist durch Teilbereiche mit unterschiedlichen Fließgeschwindigkeiten und der angrenzenden strukturreichen Vegetation weitgehend intakt. Belastungen treten durch Vermüllung, angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, Gewässerschwellen in Stahlrohrausführung, ein Betonbauwerk zur Stauhaltung (nicht in Betrieb) sowie eine Gewässereintiefung von bis zu ca. 1,5 m unter Geländeoberkante des Siektales auf. Die Gewässergüte der Sylbecke wurde 1997/98 durch die StUA Minden und den Kreis Lippe mit Güteklasse II-III (kritisch belastet) bewertet.

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im südlichen, zur Bebauung vorgesehenen Teilbereich des Plangebietes, ist unter dem Kinderspielplatz ein Schotterspeicher zur Reduzierung und zeitlichen Verzögerung des einzuleitenden Niederschlagswassers aus dem geplanten Wohngebiet vorgesehen.

Durch das Anlegen und Betreiben des Schotterspeichers entstehen nur sehr geringe Veränderungen des Abflussgeschehens der Sylbecke im Siektalbereich.

Der Neubau einer Fuß- und Radwegbrücke mit einhergehender Sicherung und Aufweitung des Bachlaufes wird voraussichtlich zu einer Verbesserung der beeinträchtigten Gewässerstruktur führen, da an gleicher Stelle schon ein auffälliges Brückenbauwerk mit Einbauten in den Bachlauf vorhanden ist.

14.3.7 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Ziel für das Schutzgut Klima/Lufthygiene ist es, (bio-) klimatische Entlastungswirkungen anzustreben. Die Bewertung des Klimafaktors für das Plangebiet orientiert sich an folgenden Aspekten:

- Bedeutung für die Kaltluftentstehung
- Luftaustausch
- Frischluftzufuhr
- Immissionen

Bedeutung für die Kaltluftentstehung:

Die im Plangebiet vorhandenen Acker- und Grünlandflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar. Sie bilden im Zusammenhang mit den Ackerflächen im Norden des Planungsgebietes einen Ausgleichsraum mit Bedeutung für warmluftgeprägte Stadtbereiche.

Luftaustausch / Frischluftzufuhr:

Das Siektal der Sylbecke ist als Ventilationsbahn für Kalt- und Frischluftströmungen mit Talabwinden Richtung Westen wirksam. Sie ist nachgewiesener Leitbahnbereich für den lokalen Luftaustausch und damit von Bebauung freizuhalten.

Immissionen:

Das Schutzgut Klima/Lufthygiene ist im Plangebiet durch die angrenzende B239 vorbelastet. Die Klimaanalyse der Stadt Detmold (1999) zeigt im Straßennahbereich stellenweise hohe, sonst mittlere NOx-Belastungen sowie geringe Durchlüftungsverhältnisse auf. Das Plangebiet liegt somit im Einflussbereich mittel bis hoch belasteter Straßen. Die übrigen Acker- und Grünlandflächen des Planungsgebietes sind hingegen gering bis sehr gering NOx-belastet.

Die Klimaaanalyse der Stadt Detmold (1999) behandelt das Plangebiet bereits als Fläche für vorgesehene Wohnbebauung. Es wurden aber keine Planungsempfehlungen für das Gebiet formuliert. Bis auf den Verlust weiterer Freiflächenproduktion und eine weitere Verschlechterung der Durchlüftungsverhältnisse an der B239 (mittlere Beeinträchtigungsempfindlichkeit) treten durch die Planung nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Lufthygiene auf.

14.3.8 Schutzgut Nutzungs- und Biotoptypen

Leitziel für den Arten und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopsystemen, die eine planungsraumspezifische Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten. Hierzu werden die im Planungsgebiet vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen betrachtet und bewertet.

Als Bewertungskriterien dienen:

- Bestand an seltenen oder gefährdeten Tieren und Pflanzenarten
- Qualität der Lebensräume (Natürlichkeit, Diversität, Arten- und Strukturvielfalt)
- Bedeutung für den Biotopverbund

Im Plangebiet befindet sich im östlichen und nordwestlichen Teil eine einzelne, landwirtschaftliche Hofbebauung sowie im westlichen Teil (Im Meierbruch) eine lockere Wohnbauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie strukturreiche Nutz- und Ziergärten.

Die größte Teilfläche des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung besteht aus Ackerflächen und Grünlandnutzung. Die Ackernutzung ist intensiv und hat somit eine geringe Qualität als Lebensraum sowie eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

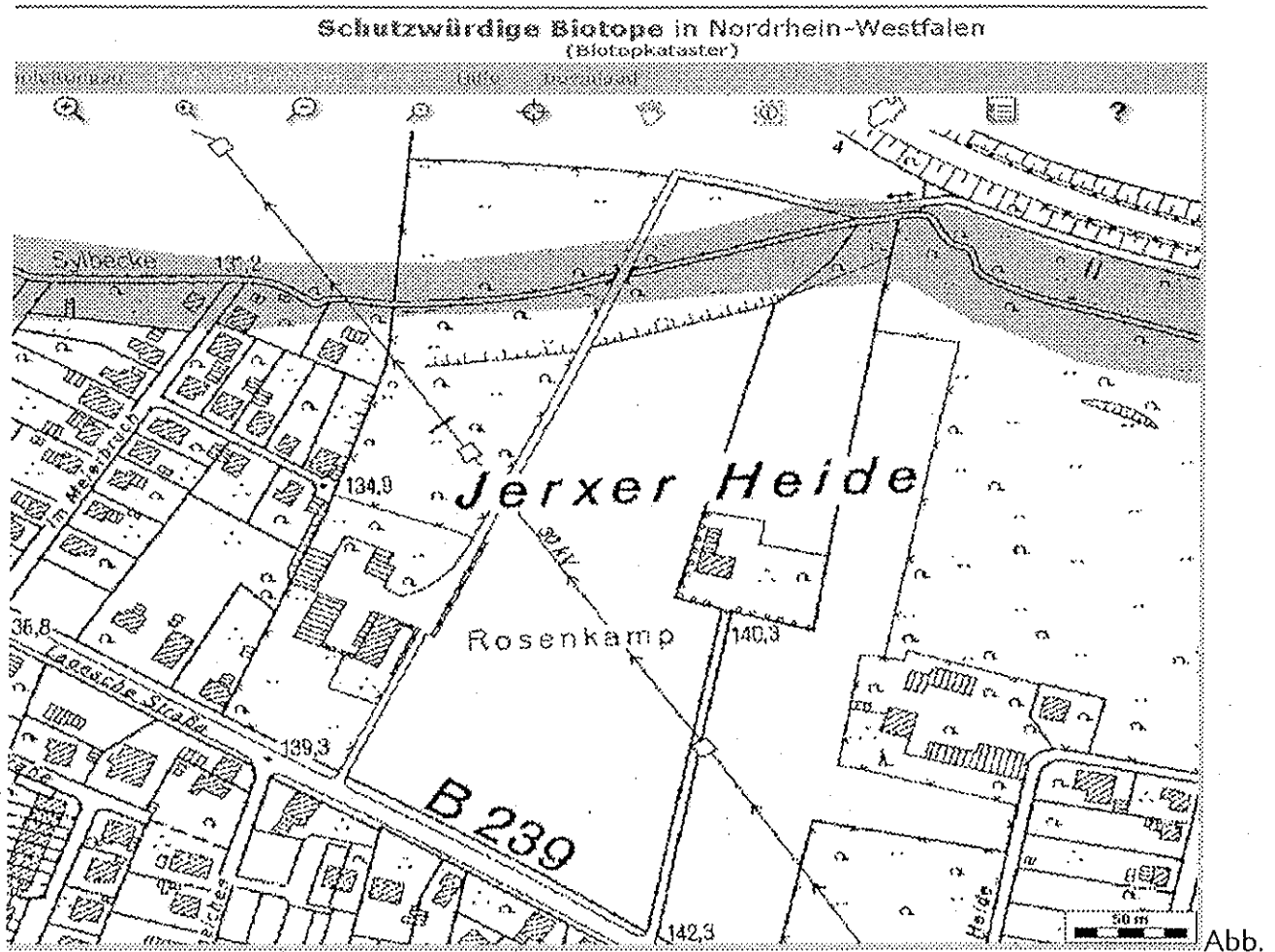
Die Grünlandnutzung auf der Fläche nördlich des Hofes der Familie Brinkmann ist intensiv. Des Weiteren befinden sich auf dieser Fläche zehn ältere Obstbäume die Rückschlüsse auf eine ehemalige Streu-Obst-Nutzung zulassen. Das Vorhandensein der Obstbäume auf der Grünlandfläche hat eine lokale Bedeutung im Biotopverbund und leistet als Teil des gesamten Gebietes einen wichtigen Beitrag zur Qualität des Lebensraumes (Diversität, Strukturvielfalt). Durch die Bebauung als Wohngebiet wird dieser Teilbereich unwiederbringlich verloren gehen. Eine Einbindung der Gehölze in geplante Siedlungsstrukturen wäre wünschenswert, ist jedoch kaum möglich.

Das Siektal der Sylbecke wird vorwiegend als intensives Grünland genutzt. Einzelne Feuchtezeiger wie z.B. das Mädesüss (*Filipendula ulmaria*) weisen auf erhöhte Feuchtigkeitsverhältnisse hin. Eingerahmt wird das Grünland südlich der Sylbecke im Osten durch eine Kopfweidenreihe, im Westen durch einen Bestand aus Weiden, Eschen, Kirschen und Erlen sowie im Norden durch die Sylbecke.

Der eigentliche Bachlauf der Sylbecke ist durch einen naturnahen, strukturreichen Bestand aus Ufergehölzen (Erlen, Weiden, Pappeln, Eschen, Kirschen, Eichen) und im Norden durch Ackerbrachland gekennzeichnet. Die seit längerer Zeit nicht beschnittenen Kopfweiden (insg. 11 Stk.) drohen auseinanderzubrechen.

Trotz der unter 14.3.6 erwähnten z.T. starken Beeinträchtigungen ist die lokale Bedeutung des Bachlaufes aufgrund der strukturellen Vielfalt als gewachsener Lebensraum für Flora und Fauna hoch. Eine hohe lokale Bedeutung wird der Sylbecke und den angrenzenden naturnahen Strukturen auch im Hinblick auf den Biotopverbund zuteil. Es handelt sich daher um ein im Biotopkataster der LÖBF unter der Nummer BK- 4019- 027 erfasstes schutzwürdiges Biotop.

Durch die Kartierung von Schneider / Spangenberg 1986 wurden u.a. die Biotoptypen Ufergehölz (BE0), Kopfbaumgruppe, Kopfbaumreihe (BG0), Bach (FM0) im Plangebiet festgestellt. (s. Anhang 1)



2: Schutzwürdige Biotope in NRW (Vorschlag zum gesch. LB), LÖBF 2003

Beeinträchtigungen des Siektalbereiches ergeben sich temporär durch die Bautätigkeiten im Rahmen der Entwässerungseinrichtungen, bei der Neuanfertigung der Brücke sowie beim Anschluss des Schmutzwasserkanals des geplanten Wohngebietes an den vorhandenen Kanal der Stadt Detmold im Nordosten des Plangebietes. Anlagebedingte langfristige Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Neuanlage des Fuß- und Radweges sowie den Auslauf des Regenrückhaltespeichers nebst Gerinne bis zur Sylbecke. Darüber hinaus besteht erhöhter Nutzungsdruck der dort wohnenden und Erholung suchenden Menschen.

14.3.9 Schutzgut Flora und Fauna

Faunistische Kartierungen liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Biotopkataster trifft keine Aussage über das Vorkommen von besonders geschützten Tier und Pflanzenarten im Plangebiet. Durch die Kleinräumigkeit, die relative Nähe zum Siedlungsbereich und die z.T. starke landwirtschaftliche Nutzung ist davon auszugehen, dass im Plangebiet zumeist Tier- und Pflanzenarten ohne spezielle Lebensansprüche vorkommen. Der vorhandene Bachlauf (Wassergüte: Güteklasse II-III (kritisch belastet)), die Obstbäume, Ufergehölze und das Grünland sind für diese Tier- und Pflanzenarten Habitat und Nahrungsgrundlage.

14.3.10 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Mit dem Begriff „Landschaftsbild“ wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform einer Landschaft bezeichnet. Das „Bild der Landschaft“ entsteht beim Betrachter insbesondere durch deren Relief, Vegetation und Nutzungsstruktur. Kriterien für die Erfassung des Landschaftsbildes sind:

- Vielfalt (Ausstattung mit abwechslungsreichen Landschaftselementen)
- Eigenart (Beschreibung der charakteristischen und typischen Elemente)
- Schönheit (Ausstattung mit naturbestimmten Elementen)

Hervorzuheben ist, dass die Wahrnehmung der Landschaft stets mit allen Sinnen erfolgt, weshalb nicht nur visuelle Reize, sondern auch der Gehör-, Geruchs-, und Tastsinn das Empfinden einer Landschaft und damit des Landschaftsbildes bewusst oder unbewusst mitbewerten und beeinflussen. Das Landschaftsbild ist um so wertvoller, je mehr es der typischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes entspricht. Ziele des Naturschutzes und der Landespfl ege sind nach § 1 BNatSchG und § 1 LG NRW: „Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.“

Das Plangebiet befindet sich in einer Hügellandschaft und greift in die Niederung der Sylbecke ein. Allgemein bildet das Gebiet eine städtische Randlage der Stadt Detmold. Das Vorhandensein von z.T. kleinteiliger landwirtschaftlicher Nutzung mit landschaftsgliedernden Elementen (Gehölzstrukturen) und Einzelbebauung im Planungsraum vermittelt das Gefühl von Freiraum und Ländlichkeit in der ansonsten durch Bebauung geprägten Umgebung.

Das Gebiet Rosenkamp ist durch die umliegend vorhandene Wohnbebauung, die angrenzenden Straßen (B239, K90) und die z.T. intensive landwirtschaftliche Nutzung stark vorbelastet. Das Landschaftsbild einer kleinteiligen, strukturreichen Kulturlandschaft ist daher nur noch bedingt gegeben. Vor dem Hintergrund der städtischen Randlage ist die Repräsentanz im Raum als gering zu bewerten. Ungeachtet dessen erfüllen die landwirtschaftlichen Strukturen eine gewisse Freiraumfunktion für die Umgebung. Wird das Landschaftsbild unter den Gesichtspunkten der Einzigartigkeit, Seltenheit und Unersetzbarkeit betrachtet, so lässt sich dieses Schutzgut als „mittel schutzbedürftig“ klassifizieren.

Die im Gebiet Rosenkamp geplante Intensität der Bebauung orientiert sich an der umliegend vorhandenen Wohnbebauung und findet im Norden nur bis zur Siektalgrenze statt.

Die Freihaltung des Siektales von Bebauung bietet den dort wohnenden Menschen eine Möglichkeit der Erholung. Eine Anbindung an das Rad- und Fußwanderwegnetz der Stadt Detmold ist ausdrücklich von Seiten der Stadt gewünscht und daher im B-Plan vorgesehen, wodurch sich eine Verbesserung der Erholungssituation ergibt.

14.3.11 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet befinden sich keine wertvollen und schutzwürdigen Sach- und Kulturgüter.

14.4 Umwelterhebliche Auswirkungen des Vorhabens

Die geplante Wohnbauentwicklung, als Bebauung von Restflächen im geschlossenen Siedlungsgebiet, beeinträchtigt die Schutzgüter und deren Potenziale vor allem durch den Baubetrieb, die Überbauung und die anschließende Nutzung in unterschiedlicher Intensität. Die Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgt in einer vierstufigen Skala: hoch, mittel, gering, keine.

Zu erwartende Beeinträchtigungen durch die geplante B-Plan Neuaufstellung:

Schutzgüter	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Beeinträchtigungsintensität
Mensch	- Beeinträchtigung der zukünftigen Einwohner durch die bestehende B239 und den Nordring(K90) (Lärm, Immissionen) - Beeinträchtigungen während der Bauphase	gering bis mittel
Boden	- Überbauung, Versiegelung: Boden wird verdichtet und mit impermeablen Substanzen versiegelt. Die Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre, die sowohl den abiotischen Bereich (Versickerung und Verdunstung von Bodenwasser, Gasaustauschprozesse zwischen Boden und Atmosphäre) als auch den biotischen Bereich betreffen, werden tlw. unterbunden. - Beseitigung von Oberboden: Verlust von Lebensraum und Grundlage für Organismen der Flora und Fauna, damit einhergehend verringerte bzw. unterbundene Aktivität von Bodenorganismen; Verlust der Filter- und Pufferfunktion - Verlust von Boden für die Nahrungsmittelproduktion	kleinräumig mittel bis hoch – nicht ausgleichbar
Wasserhaushalt	- Erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenbefestigung und Überbauung - Verdunstung bzw. Versickerung wird auf der bebauten Fläche eingeschränkt/unterbunden - Reduzierte Grundwasserneubildungsrate	gering bis mittel
Klima/ Lufthygiene	- Verlust von Flächen mit mittlerer Bedeutung für die Kaltluftproduktion - Verschlechterung der Durchlüftungsverhältnisse an der B239	gering bis mittel

	- Temperaturerhöhung durch versiegelte Flächen	
Nutzungs- und Biotoptypen / Flora- und Fauna	- Verlust von älteren Obstgehölzen - Störung durch Bautätigkeiten und anschließende Nutzung als Wohngebiet	gering bis mittel
Landschaftsbild und Erholung	- durch Nachverdichtung weiterer Verlust von Freiraum - Verlust des kleinräumig noch vorhandenen dörflichen Landschaftsbildes	mittel
Sach- und Kulturgüter	- es werden keine Sach- und Kulturgüter durch die Planung betroffen	keine

15.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation umweltrelevanter Auswirkungen.

15.1 Grundzüge der Planung

Verursacher eines Eingriffs sind gem. § 19 BNatSchG sowie § 4 LG NW verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs bestehen aus:

- Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zum Schutz der Naturraumpotenziale (Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen)
- Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Minderungsmaßnahmen)
- Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)

Die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996). Die abiotischen natürlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Klima, Luft) und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden im vereinfachten Verfahren nicht berücksichtigt. Eine Minderung von Beeinträchtigung dieser Faktoren kann deshalb nur durch grünordnerische Maßnahmen im direkten Umfeld der Bauvorhaben erreicht werden.

Bezogen auf das Plangebiet „Rosenkamp“ bedeutet dies:

- Anpassung der baulichen Anlagen an die bestehende Bebauung und die landschaftliche Situation
- Verbesserung/Erhaltung der kleinklimatischen Situation durch Sicherung unversiegelter Teilflächen oder Einzelelemente insbesondere im Bereich der Sylbecke, möglichst geringer Versiegelungsgrad
- Möglichst geringer Flächenverbrauch bei der Erschließung
- Rückhaltung und Einleitung des anfallenden Regenwassers von den befestigten Flächen einschl. der Dachflächen in den Hauptvorfluter (Sylbecke)

- Naturnahe und standortgerechte Gestaltung der Hausgärten
- Sicherung und Eingrünung der Talaue der Sylbecke

15.2 Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Für die in der Talaue der Sylbecke gelegenen Flächen, welche derzeit noch nicht durch Privatgärten genutzt werden und die sich als extensives Grünland darstellen ist eine Sicherung dieser Flächen als „extensives Grünland, Wiesenfläche, ein- zweimalige Mahd pro Jahr“ vorgesehen (vgl. textl. Festsetzungen 1.25.3). Die hier vorhandenen Bäume sind als zu erhaltende Bäume gekennzeichnet.

Die gesamten Wiesen- und Ackerflächen sind als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die vorhandenen Ackerflächen verbleiben zunächst in ihrer derzeitigen Nutzung. Sollte diese aufgegeben werden, so ist das Entwicklungsziel extensive Grünlandnutzung.

Ausgenommen von der Festsetzung ist nur der Fuß- und Radweg sowie das Gerinne (flach ausgemuldeter Wasserlauf in Erdbauweise) zur Entwässerung des Schotterseichers.

Durch diese Darstellungen und Festsetzungen wird eine Beeinträchtigung der Aue soweit wie möglich vermieden.

15.3 Minderungsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen haben zum Ziel, Eingriffe in Natur, Landschaft und das Landschaftsbild auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern und sind gem. § 4 (4) und § 5 (1) LG NW auf den Ausgleich anzurechnen, wenn sie auf Dauer erhalten werden können. Minderungsmaßnahmen gehen im Range vor Kompensationsmaßnahmen und sind, soweit möglich, voll auszuschöpfen.

Zur Verminderung der durch die Baumaßnahmen bedingten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit und Nutzbarkeit der Naturraumpotenziale Boden, Wasser, Klima, Luft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Behandlung des Oberflächenwassers

- Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist zurückzuhalten und schadlos in den Regenwasserkanal bzw. die Sylbecke einzuleiten.
- Auf den Grundstücken werden dezentrale Rückhaltemaßnahmen, wie z.B. Retentionsteiche mit anschließender gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal empfohlen.
- Hinsichtlich der Grundstückszufahrten werden versickerungsfähige Pflasterbeläge festgesetzt.
- Den Grundstückseigentümern wird der Bau einer Regenwasserzisterne $> 4 \text{ m}^3$ im Rahmen des Grundstücksaufvertrages auferlegt

Pflanzgebote:

Bepflanzung der Privatgärten

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten.

Pro Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Entlang der Sylbeckeaue wird eine Bepflanzung aus standortgerechten Gehölzen zur Eingrünung festgesetzt. Entlang der Lageschen Straße wird eine Hecke aus standortgerechten Gehölzen zur zusammenhängenden Eingrünung festgesetzt.

Bepflanzung der Sylbeckeaue, Kinderspielplatz

Die Bepflanzung zur grünplanerischen Aufwertung des Gebietes erfolgt mit mindestens 16 Bäumen gem. Pflanzliste. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm. (Anhang der textlichen Festsetzungen, Pflanzenliste geeigneter Bäume). Der Kinderspielplatz erhält eine Eingrünung aus standortgerechten Gehölzen zur Aue hin.

Allgemein

Alle Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Empfehlungen für Dach- und Fassadenbegrünung

Eine Dach- und Fassadenbegrünung wird im B-Plan nicht zwingend festgesetzt und kann somit bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt werden. Doch dort wo die baulichen Gegebenheiten eine Begrünung ermöglichen, z.B. die Flachdächer von Nebenanlagen, sollten Dach- und Fassadenbegrünungen angelegt werden.

Die Pflanzen binden anfallendes Niederschlagswasser und entlasten dadurch die Regenrückhaltung bzw. die Vorfluter. Die durch die Vegetation verursachte Transpiration erhöht die Luftfeuchte bei gleichzeitiger Absenkung der Lufttemperatur. Zudem erfolgt eine Filtration bzw. Reinigung des Niederschlagswassers. Der Boden bzw. das Grundwasser wird dadurch bezüglich ihrer Reinigungsleistung entlastet. Stäube, Schadstoffe und CO₂ werden durch die Pflanzen gebunden und Sauerstoff wird produziert. Des weiteren stellt die Vegetation Lebens- und Nahrungsraum für Tiere dar.

15.4 Kompensationsmaßnahmen

Die dargestellten Minderungsmaßnahmen wurden bis auf die Baumpflanzung in der Aue nicht angerechnet. Es verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht vermieden werden können. Diese können nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes ausgeglichen werden, da hier keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind jedoch gem. den Regelungen des § 4 (4) LG NW durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dieser Ausgleich besteht in der Bereitstellung und Herrichtung bisher intensiv genutzter Grundstücke für Zwecke des Natur- und Artenschutzes im Bereich der Werreaue, Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 1, Flurstück 1158 (13.414 qm) sowie auf einer Fläche in der Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 225 (386 qm), da die Stadt Detmold hier entsprechende Flächen zur Verfügung stellen kann.

Durch den von der LEG verursachten und bilanzierten Eingriff (Teilbereich A) resultiert ein rechnerisches Kompensationsdefizit von ca. 55000 Bewertungspunkten. Daher soll auf der Ackerfläche Extensivgrünland mit randlichen Gehölzpflanzungen entwickelt werden. Zugrunde gelegt wird eine Aufwertung um 4 Bewertungspunkte je m², sodass eine Kompensationsfläche von 1,38 ha erforderlich wird um den Ausgleich herzustellen. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- a. Umwandlung des intensiv genutzten Ackers in extensives Grünland (ca. 11000 m²). Es ist eine Initialsaat mit der RSM 9 „Landschaftsrasen C“ vorzunehmen. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen und zu schlegeln. Nach 5 Jahren ist dieser Pflegegang einzustellen und die Fläche sich selbst zu überlassen.
- b. Es ist eine mindestens 5-reihige Feldgehölzpflanzung vorzunehmen (ca.2800 m²). Die Gehölze sind in einem Reihen/Pflanzabstand von 1x1 m zu pflanzen. In Pflanzabständen von ca. 10 m sind Hochstämme in den Bestand zu integrieren. Die Zusammensetzung erfolgt entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (Anhang der textlichen Festsetzungen, Pflanzenliste Ausgleichsfläche).

Die öffentlich rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen des durch die LEG verursachten Eingriffs im Teilbereich A erfolgt im Rahmen des Erschließungsvertrages mit der Stadt Detmold.

Für den Teilbereich B werden zum Ausgleich des Eingriffs insgesamt 10 Bäume gepflanzt (Anhang der textlichen Festsetzungen, Pflanzenliste geeigneter Bäume). Die öffentliche Sicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Teilbereich B (Radwegbau) erfolgt im Rahmen der Durchführung der Maßnahme durch Anpflanzung von standortgerechten Bäume seitens der Stadt Detmold.

15.5 Zusammenfassung

Mit der geplanten Bebauung des Gebietes Detmold „Rosenkamp“ erfolgt ein Eingriff in verschiedene Naturraumpotenziale.

Die Beeinträchtigungsintensität ist dabei überwiegend als gering bis mittel einzuschätzen. Nur das Bodenpotenzial hat kleinflächig eine höhere Wertigkeit.

Der Eingriff kann durch Vermeidung oder Minimierungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden. Es sind daher Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Der Umfang wurde entsprechend Punkt 15.6 ermittelt. Die Eignung der zur Verfügung stehenden Flächen ist in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe und der Stadt Detmold grundsätzlich festgestellt worden.

15.6 Bilanzierung des Eingriffs

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Basis der durchgeführten Biotoptypen-Kartierung. 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.

EINGRIFFSBILANZIERUNG zum Entwurfskonzept Detmold "Rosenkamp" Teil A							
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes Teil A, Bereich der LEG							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächennummer	Code (lt. Biotop- typenwertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1. Wohnbauflächen			1106				
	1.1	Gebäude, GRZ 0,3 + max. 50 %ige Überschreitung = 45 %	498	0	1	0	0
	4.1	Grün - und Gartenfläche 55%, Zier - und Nutzgarten, strukturarm	608	2	1	2	1.217
2.2 Wegefläche	1.5	Feldweg	629	2	1	2	1.258
3.1 Extensivgrün	3.3	Grünland mit Gehölzstrukturen	5.640	6	1	6	33.840
3.2 Bachlauf	7.2	Fließgewässer	0	7	1	7	0
3.3 Intensivgrün	3.2	Intensivgrünland	6.372	4	1	4	25.488
3.4 Acker	3.1	Acker	30.394	2	1	2	60.788
3.5 Gartenfläche	4.1	Grün- u. Gartenfläche Einzelbäume	3.043	2	1	2	6.086
	8.2	(12x40m²+17x80m²)	1.840	8	1	8	14.720
	3.1	Ackerfläche, Kompensa- tionsfläche	13800	2	1	2	27600
Summe in m²			47.184				
Gesamtflächenwert A:						(Summe Sp 8)	170.997

EINGRIFFSBILANZIERUNG zum Entwurfskonzept Detmold "Rosenkamp" Teil A							
B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Entwurfskonzept Teil A, Bereich der LEG							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächennr.	Code (lt. Biotop- typenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelfläche nwert (Sp 4 x Sp 7)
Wohnbauflächen			35.602				
	1.1	Gebäude, GRZ 0,3 + max. 50%ige Überschreitung = 45%	16.021	0			0
	4.1	Grün u. Gartenfläche 55%, Zier- und Nutzgarten, strukturarm	19.581	2	1	2	39.162
2.3 Straße Neubau	1.1	Versiegelte Fläche	4.328	0			0
2.4 Fuß- u. Radwege	1.1	Versiegelte Fläche	288	0			0
Fließgewässer	7.1	Auslaufgerinne Schotterspeicher	100	3	1	3	300
3.1 Extensivgrün	3.2	Extensivgrünland mit Gehölzstrukturen	5.366	6	1	6	32.196
Extensivgrün, Kanaltrasse	5.1	Extensivgrünland mit Gehölzstrukturen 100,00 m x 3,00 m	300	6	1	6	1.800
3.6 Spielplatz	4.4	Spielplatzflächen	1.200	2	1	2	2.400
	8.2	Einzelbäume geplant (16x30m²)	480	6	0,8	4,8	2.304
	8.2	Baumbestand (17x80m²)	1.360	8	1	8	10.880
	5.1/8.1	Extensivgrünland mit randlichen Anpflanzungen, Kompensationsfläche	13.800	6	1	6	82.800
Summe in m²			47.184				
Gesamtflächenwert B:			(Summe Sp 8)				
			C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B- Gesamtflächenwert A)				
			171.842				
			846				

Das Vorzeichen in der Gesamtbilanz kennzeichnet den Kompensationsbedarf, falls der Eingriff nicht ausgeglichen werden kann. Bei einer durchschnittlichen Aufwertung von 4 Punkten pro m² bei einer Ackerfläche wird der Eingriff somit kompensiert. Dabei sind die Flächen mit einer GRZ von 0,4 anteilig berücksichtigt, was zu dem relativ hohen positiven Saldo führt.

EINGRIFFSBILANZIERUNG zum Entwurfskonzept Detmold "Rosenkamp"

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes Detmold "Rosenkamp" Teil B

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächennummer	Code (lt. Biotop- typenwertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1. Wohnbauflächen Bestand			22.182				
	1.1	Gebäude, GRZ 0,3 + max. 50%ige Überschreitung = 45%	9.982	0			0
	4.2	Grün u. Gartenfläche 55%, Zier- und Nutzgarten, strukturarm	12.200		1	2	24.400
2.1 Straße, Wege	1.1	Versiegelte Fläche	994	0			0
2.2 Wegefläche	1.5	Feldweg	0	2	1	2	0
3.1 Extensivgrün	3.3	Extensivgrünland mit Gehölzstrukturen	4.804	6	1	6	28.824
3.2 Bachlauf	7.2	Fließgewässer	680	7	1	7	4.760
3.3 Intensivgrün	3.2	Intensivgrünland	5.400	4	1	4	21.600
	8.2	Einzelbäume (18x80m²)	1.440	8	1	8	11.520
3.4 Acker	3.1	Ackerfläche	500	2	1	2	1.000
Summe			34.560				
Gesamtflächenwert A:						(Summe Sp 8)	92.104

EINGRIFFSBILANZIERUNG zum Entwurfskonzept des Untersuchungsraumes Detmold "Rosenkamp" Teil B

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Entwurfskonzept Teil B							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächennr.	Code (lt. Biotop- typenwertliste)	Biototyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelfläche nwert (Sp 4 x Sp 7)
1a. Wohnbauflächen			22.489				
Bestand	1.1	Gebäude, GRZ 0,3 + max. 50%ige Überschreitung = 45%	10.120	0			0
	4.2	Grün u. Gartenfläche 55%, Zier- und Nutzgarten, strukturararm	12.369	2	1	2	24.738
2.1 Straße Bestand	1.1	Versiegelte Fläche	506	0		0	0
2.4 Radweg, Neubau	1.1	Versiegelte Fläche	516	0		0	0
3.1 Extensivgrün	3.3	Extensivgrünland mit Gehölzstrukturen	4.529	6	1	6	27.174
3.2 Bachlauf	3.1	Fließgewässer	680	7	1	7	4.760
3.3 Intensivgrün	3.2	Intensivgrünland	5.340	4	1	4	21.360
3.4 Acker	3.1	Ackerfläche	500	2	1	2	1.000
	8.2	vorh. Bäume (18x80m²)	1.440	8	1	8	11.520
	8.2	geplante Bäume 10x25m²)	250	8	1	8	2.000
Summe in m²			34.560				
Gesamtflächenwert B:							
						(Summe Sp 8)	92.552
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B- Gesamtflächenwert A)							
							448

Das Vorzeichen in der Gesamtbilanz kennzeichnet einen möglichen Kompensationsbedarf, falls der Eingriff nicht ausgeglichen werden kann.
Der Eingriff kann im Falle der Durchführung der Maßnahme (Bau des Fußweges an der Sylbeke) durch Anpflanzung von 10 Bäumen entlang
des Weges ausgeglichen werden.

16.0 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz differenziert das Plangebiet in die seitens der LEG zu entwickelnden Flächen (**östlicher Teilbereich, Teilbereich A**) und die Flächen im Umfeld der vorhandenen Siedlung Im Meierbruch (**westlicher Teilbereich, Teilbereich B**). Das Plangebiet ist also nicht identisch mit dem Vorhabenbereich für den öffentlich-rechtliche Verträge geschlossen werden, es hat eine **Gesamtgröße von ca. 8,17ha**. Die Aufteilung ergibt sich aus dem beigelegten Plan „Teilbereiche des Plangebietes“.

Letztlich ergibt sich für die beiden Teilbereiche folgende Flächenbilanz, wobei die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächenanteile der Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen sind:

Teilbereich A, Projektfläche der LEG

Wohngebiet, Nettobauland (WA, WR)	35.602m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	
Fuß-und Radweg	288 m ²
Straßenflächen	4.328 m ²
<u>Grünflächen</u>	
Grünland, Wiesenfläche	5.766 m ²
Kinderspielplatz	1.200 m ²
Gesamtfläche A	47.184 m²

Teilbereich B

Wohngebiet, Bestand Nettobauland (WA)	22.489 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	
Erschließungsflächen, Bestand	506 m ²
Erschließungsflächen, Neubau Radwege	516 m ²
<u>Grünflächen</u>	
Wiesenflächen/ landwirtschaftliche Nutzflächen	5029 m ²
Bachlauf der Sylbecke	680 m ²
Intensivgrünland, Gartenland	5340 m ²
Gesamtfläche B	34.560 m²

17.0 Erschließungskosten

Das neue Wohngebiet wird von der LEG Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH entwickelt. Sämtliche Erschließungskosten des Plangebietes sowie die Kosten für die Herrichtung der Kompensationsflächen des Teilbereiches A übernimmt die LEG durch Erschließungsvertrag mit der Stadt Detmold. Für die bestehende Wohnbebauung an der Straße „Im Meierbruch“ entstehen keine Kosten.

18.0 Bodenordnung

Die für die Bebauungsplanung und die Umsetzung der wesentlichen Ziele der Planung erforderlichen Grundstücke befinden sich im Besitz der LEG Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH. Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind daher nicht erforderlich.

Stadt Detmold, Mai 2004
Der Bürgermeister
In Vertretung

Dr. Reinke
Technischer Beigeordneter

Anhang 1:

Kartierung der Sylbecke durch Schneider / Spangenberg (1986) als Vorschlag für die Ausweisung als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ (LÖBF 2003)

1 Allgemeine Informationen

Objekt-Nr.: BK-4019-027
Gebietsname: Sylbecke zwischen Siegfried- und Niewaldstraße
Schutzstatus: LB, Vorschlag
Kreis: Lippe
Ort: Detmold
Fläche in ha: 2,4000

Gebietsbeschreibung:

Etwa 2200 m langer Lauf der Sylbecke zwischen Siegfriedsstraße und Niewaldstraße. Im gesamten Lauf sehr starke Beeinträchtigung durch unmittelbar angrenzende Bebauung (Siedlung, Gewerbe) bzw. Ackernutzung. Die durchschnittliche Breite des Biotops beträgt 6 m. Ufergehölze fehlen abschnittsweise oder sind stark lückig, sind gelegentlich aber auch dicht, dabei aber niedrig. Auch Kopfweiden, die zur Zeit nicht gepflegt werden kommen vor. Auf der Höhe der Poppenbreite zwischen Umgehungsstraße und Bach eine Fläche mit Erlenjungwuchs sowie dland.

Schutzziel:

Schutz und Erhalt von Bachauen

Bewertung:

stark beeinträchtigt / lokale Bedeutung

2 Biotoptypen, Pflanzen und Tiere

Objekt-Nr.: BK-4019-027

Biototyp(en):

Erlenwald (AC0): 25.0 % der Fläche: = 0,6000 ha
Ufergehölz (BE0): 23.0 % der Fläche: = 0,5520 ha
Kopfbaumgruppe, Kopfbaumreihe (BG0): 2.0 % der Fläche: = 0,0480 ha
Bach (FM0): 25.0 % der Fläche: = 0,6000 ha
Wald, Jungwuchs (AU1): 25.0 % der Fläche: = 0,6000 ha

Pflanzen, Biototyp(en) und Vegetation:

Biototyp: Ufergehölz (BE0):

Vegetationstyp: ohne Zuordnung (OZ):

Schicht: ohne Zuordnung (OZ) :

Alnus glutinosa / Fraxinus excelsior / Salix alba / Populus spec. / Urtica dioica /
Impatiens glandulifera

Biotoptyp: Kopfb Baumgruppe, Kopfb Baumreihe (BG0):

Vegetationstyp: ohne Zuordnung (OZ):

Schicht: ohne Zuordnung (OZ) :

Salix spec.

3 Weitere ökologisch-naturschutzfachliche Informationen

Objekt-Nr.: BK-4019-027

Wertbestimmende Merkmale:

hohe strukturelle Vielfalt

Umfeld:

Gewerbe / Straße / Acker / Siedlung

Gefährdung:

Aufschuettung (Schaden) / Eutrophierung (Schaden) / nicht bodenstaendige Gehoelze (Schaden) / Stoerungszeiger (Schaden) / mangelnde Kopfb Baumpflege (Schaden)

Maßnahmenvorschläge:

LB-Ausweisung / Anlegen von Laubgehoeelzen / Kopfb Baumpflege / Entfernung von Gehoeelzen / Erhaltung der Landschaftsstrukturen

Naturräumliche Zuordnung:

364 - Lipper Bergland, Großlandschaft: Weserbergland

Höhe über NN: min. 129 m, max. 150 m

4 Verwaltungstechnische Informationen

Objekt-Nr.: BK-4019-027

Gebietsname: Sylbecke zwischen Siegfried- und Niewaldstraße

Schutzstatus: LB, Vorschlag

Kreis: Lippe

Ort: Detmold

Fläche in ha: 2,4000

TK25, Quadrant, Viertelquadrant:

4019, Q1, VQ3 / 4019, Q1, VQ4

Gebietskoordinate: R: 2696659 / H: 5761938

Planungen:

LP Detmold (029)

Hinweis:

Erstaufnahme

Bearbeitung:

Kartierer(-in):

Schneider / Spangenberg

Kartiertermine:

04.09.1986

Inhaltsverzeichnis

zur Begründung zum B-Plan 23-10 „Rosenkamp“

Nr.	Inhalt	Seiten(n)
	Begründung	
1.0	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.0	Verfahren	1
3.0	Raumordnung und Landesplanung	1
4.0	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
5.0	Anlaß und Ziel des Bebauungsplans	2
6.0	Städtebauliche Situation und soziale Infrastruktur	4
7.0	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.1.1	WR – Reines Wohngebiet	5
7.1.2	WA – Allgemeines Wohngebiet	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung	5
7.3	Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen, Baugrenzen	6
7.4	Gestalterische Aussagen	7
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
7.6	Nicht überbaubare Flächen	7
7.6.1	Öffentliche Grünfläche – Spielplatz	7
7.7	Denkmalschutz	8
8.0	Verkehrliche Erschließung	8
8.1	Individualverkehr	8
8.2	Ruhender Verkehr	9
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	9
8.4	Fuß- und Radverkehr	10
9.0	Ver- und Entsorgung	10
9.1	Trinkwasser/Löschwasser	10
9.2	Elektrizität	11
9.3	Gasversorgung	11
9.4	Abwasserbeseitigung	11
9.4.1	Schmutzwasser	11
9.4.2	Niederschlagswasser	11
9.5	Abfallbeseitigung	11
10.0	Bodenaushub	12
11.0	Immissionsschutz	12
11.1	Straßenverkehrslärm durch den Nordring	12
11.2	Straßenverkehrslärm an der B 239	13
12.0	Bodenschutz	15
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen	15
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	15
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	16

13.0	Hochwasserschutz	16
14.0	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB/ Grünplanerische Maßnahmen	17
14.1	Angaben zum Standort	17
14.2	Art des Vorhabens	17
14.3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	18
14.3.1	Naturräumliche Lage	18
14.3.2	Geologie	18
14.3.3	Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)	19
14.3.4	Schutzgut Mensch	19
14.3.5	Schutzgut Boden	19
14.3.6	Schutzgut Wasserhaushalt (Grund- und Oberflächenwasser)	21
14.3.7	Schutzgut Klima/Lufthygiene	22
14.3.8	Schutzgut Nutzungs- und Biotoptypen	23
14.3.9	Schutzgut Flora und Fauna	24
14.3.10	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	25
14.3.11	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	26
14.4	Umwelterhebliche Auswirkungen des Vorhabens	26
15	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Kompensation	27
15.1	Grundzüge der Planung	27
15.2	Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen	28
15.3	Minderungsmaßnahmen	28
15.4	Kompensationsmaßnahmen	29
15.5	Zusammenfassung	30
15.6	Bilanzierung des Eingriffs	30
16.0	Flächenbilanz	31
17.0	Erschließungskosten	32
18.0	Bodenordnung	32

Anhang 1