

Begründung

Bebauungsplan 01-13/II „Rödlinghausen/Eichholzer Weg“,
6. (beschleunigte) Änderung

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	1
2	Verfahren	1
3	Raumordnung und Landesplanung	2
4	Flächennutzungsplan	2
5	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	3
6	Bestehendes Planungsrecht / Situationsbeschreibung	4
7	Belange des Städtebaus	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	6
7.3	Verkehrsflächen / Erschließung / Flächen für Garagen und Stellplätze	6
7.4	Baugestaltung	7
7.5	Nebenanlagen	7
8	Ver- und Entsorgung	7
8.1	Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser	7
8.2	Regenwasserentsorgung	7
8.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	8
8.4	Abfallbeseitigung	8
9	Immissionen / Emissionen	8
10	Altablagerungen und Bodenschutz	8
10.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung / Kampfmittel	8
10.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	9
10.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	9
10.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	9
11	Umweltbelange	9
11.1	Umweltprüfung	9
11.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	11
11.3	Artenschutz	11
12	Belange des Denkmalschutzes	12
13	Flächenbilanz	12
14	Bodenordnung	12

**Begründung zum Bebauungsplan 01-13/II „Rödlinghausen/Eichholzer Weg“,
6. (beschleunigte) Änderung**

Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: nördlich der Blomberger Straße

Verfahrensstand: Rechtskraft

1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der rd. 0,25 ha große räumliche Geltungsbereich der 6. (beschleunigten) Änderung des Bebauungsplanes 01-13/II „Rödlinghausen/Eichholzer Weg“ liegt in Flur 39 innerhalb der Gemarkung Detmold und umfasst jeweils Teile der Flurstücke 43, 139 und 140.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden

durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhandene nördliche Grenze des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes;

im Osten

durch die westliche Grenze der Flurstücke 178 und 179;

im Süden

durch die Blomberger Straße (Flurstück 723);

im Westen

durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 199 und 200.

2 Verfahren

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 01-13/II
„Rödlinghausen/Eichholzer Weg“.....16.05.2018

Vorstellung der Planungsabsichten im Ausschuss für
Stadtentwicklung am.....04.07.2018

Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)
(Ausschuss für Stadtentwicklung).....04.07.2018

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit vom.....25.07. - 08.08.2018

Entwurfsbeschluss
(Ausschuss für Stadtentwicklung).....08.05.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom.....04.06. - 04.07.2019

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

- Die Planung dient der Innenentwicklung und dabei konkret der Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsbereich.
- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m² (Änderungsgebiet insgesamt: 2.542 m²).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

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

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes 01-13/II „Rödinghausen/Eichholzer Weg“ soll folglich auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Ziffer 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen. Im Zeitraum vom 25.07. bis zum 08.08.2018 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Wohnbaufläche“ dar. Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine Änderung der Gebietstypik beabsichtigt ist, entspricht die Planänderung auch weiterhin dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

5 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Mit Schreiben vom 16.05.2018 hat der Grundstückseigentümer der im Änderungsbereich gelegenen Flurstücke einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Der Antrag zielt darauf ab, von der Blomberger Straße aus gesehen „in zweiter Reihe“ eine den Bestand ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen. Geplant ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt acht Wohnungen (ein Gebäude mit fünf Wohnungen auf Flurstück 140 und ein Gebäude mit drei Wohnungen auf Flurstück 139). Der bereits bestehende und direkt an der Blomberger Straße liegende Parkplatz (Flurstück 139) soll entsprechend erweitert werden.

Das Vorhaben entspricht weitgehend den bisherigen Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Rechtskraft am 11.09.1971), in dem für die o.g. Flurstücke ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise und zwei zwingende Vollgeschosse festgesetzt sind. Es sind zudem nur Einzelhäuser zulässig.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist dennoch deshalb erforderlich, weil die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück 139 nicht in der Tiefe festgesetzt sind wie auf östlich und westlich angrenzenden Nachbargrundstücken, bzw. auf sämtlichen entlang der Blomberger Straße gelegenen Grundstücken.

Diese planerische Festsetzung resultiert daraus, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 01-13/II „Rödinghausen/Eichholzer Weg“ eine verkehrliche Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche entlang der Blomberger Straße optional möglich gehalten werden sollte. Hierfür wurde das Flurstück 139 gewählt und dieses komplett von einem Baufenster frei gehalten. Als ersichtlich wurde, dass diese Erschließung nicht mehr von Nöten sein wird, ist im Rahmen der 2. (vereinfachten) Bebauungsplanänderung (Rechtskraft am 26.06.1985) die Bebauung im vorderen Grundstücksbereich ermöglicht worden. Der damalige Grundstücksbesitzer verzichtete auf eigenen Wunsch auf ein tieferes Baufeld.

Des Weiteren fällt auf, dass die Baugrenze der Grundstücke östlich des Flurstücks 139 nicht so tief in das Grundstück hineinragt, wie westlich des Flurstücks 139. Die auf den östlich angrenzenden Grundstücken befindlichen Gebäude in zweiter Reihe ragen teilweise deutlich über die bestehende Baugrenze hinaus und erreichen so eine bauliche Tiefe wie die westlich gelegenen Grundstücke. Hier sind in der Vergangenheit Befreiungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erteilt worden.

Aus städtebaulicher Sicht besteht keine Veranlassung, auf dem Flurstück 139 eine bauliche Tiefe analog zu den westlich benachbarten Grundstücken zu versagen. Die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen ist der einzige Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplanes 01-13/II. Die Bebauungsplanänderung hat somit ausschließlich eine planungsrechtliche Gleichbehandlung und Gleichbewertung der Baugrundstücke im Änderungsbereich sowie der Nachbargrundstücke zum Ziel.

Die Stadt Detmold macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs-/Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum auf privater Grundstücksfläche). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung

darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da der bereits im Allgemeinen Wohngebiet gelegene Änderungsbereich unter der Voraussetzung einer Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen über ein Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt. Diese Möglichkeit zur baulichen Nachverdichtung erfüllt zudem den Gleichbehandlungsgrundsatz, indem die städtebaulich nicht mehr begründbare Abgrenzung der nördlichen Baugrenze an die westlich und östlich gelegenen Möglichkeiten angepasst wird.

6 Bestehendes Planungsrecht / Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar nördlich der Blomberger Straße und damit im westlichen Teilbereich des seit 1971 rechtskräftigen Bebauungsplanes 01-13/II „Rödlinghausen/Eichholzer Weg“. Dieser setzt den Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit zwei zwingenden Vollgeschossen mit geneigtem Dach (25 – 30°) fest. Von den östlich und westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen unterscheiden sich die Festsetzungen lediglich hinsichtlich der Abgrenzung des Baufensters.

Das städtebauliche Umfeld ist im Nahbereich westlich und östlich entlang der Blomberger Straße durch überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung in zwei Reihen geprägt. Verkehrlich wird das Änderungsgebiet mit der südwestlich im Änderungsbereich verorteten Grundstückszufahrt von der Blomberger Straße erschlossen.

Ein Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Darstellung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

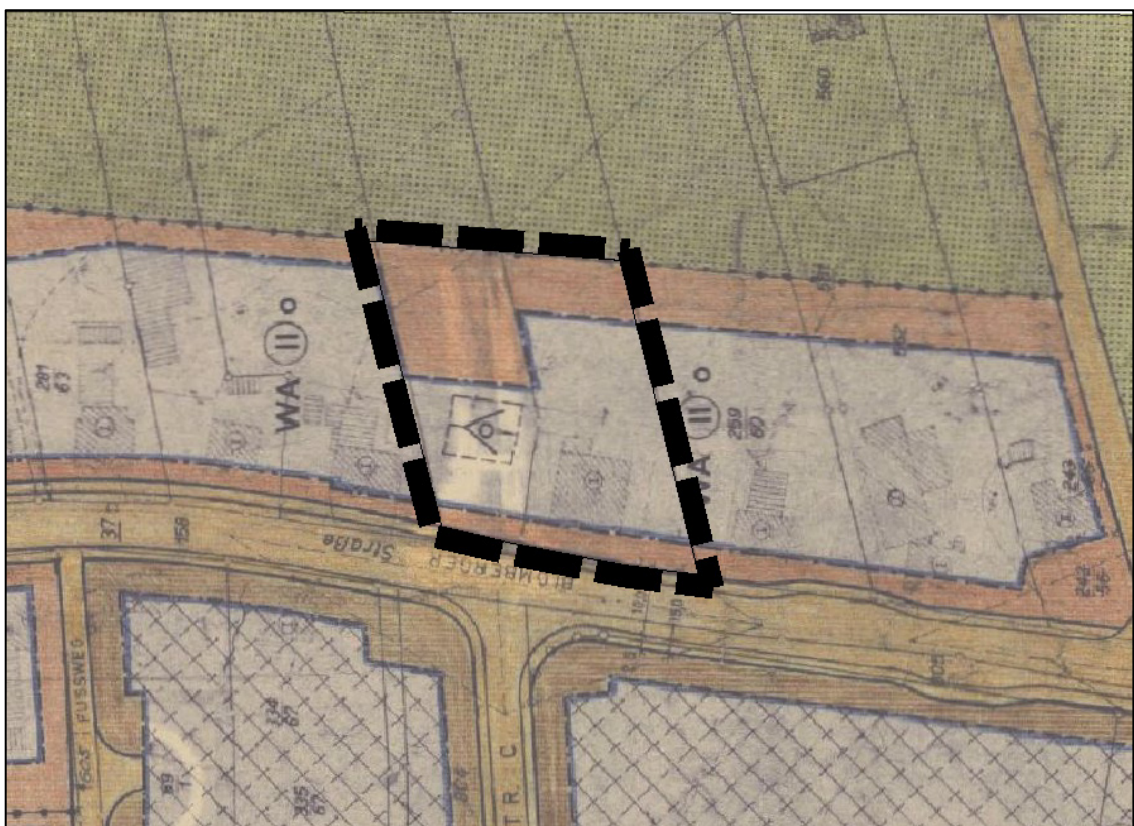


Abbildung 1: Ausschnitt aus Bebauungsplan 01-13/II „Rödlinghausen/Eichholzer Weg“ von 1971 mit Darstellung des Geltungsbereiches der geplanten 6. Änderung – Ausschnitt ohne Maßstab

7 Belange des Städtebaus

Geplante Nutzung

Der Änderungsbereich ist bereits rechtskräftig als Allgemeines Wohngebiet beplant und wird bereits wohnbaulich genutzt. Die Bebauungsplanänderung soll eine den Bestand sinnvoll ergänzende Wohnbebauung in zweiter Baureihe ermöglichen.

Geplant ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt acht Wohnungen (ein Gebäude mit fünf Wohnungen auf Flurstück 140 und ein Gebäude mit drei Wohnungen auf Flurstück 139). Die Gebäude erfüllen mit Ausnahme der z.T. fehlenden überbaubaren Grundstücksflächen sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, sodass eine städtebauliche Verträglichkeit mit dem Umfeld gegeben ist.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll für den gesamten Änderungsbereich auch weiterhin von der Blumberger Straße aus erfolgen. Der Änderungsbereich ist durch die in unmittelbarer Nähe vorhandene Bushaltestelle zudem an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Bislang gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BauNVO 1968).

Im Zusammenhang mit der Planänderung wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich nicht verändert, sodass auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll. Gegenstand der Planänderung ist lediglich eine Anpassung der Festsetzungen an die derzeit gültige BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Es wird folgende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

Darin sollen nach § 4 (2) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig sein.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen und
- Gartenbaubetriebe.

Die ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzung

- Tankstellen

soll gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig sein.

Der gänzliche Ausschluss von Tankstellen wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Eine Tankstelle soll auch weiterhin an der Stelle nicht Planungsziel sein, da sie hinsichtlich des Flächenbedarfes und den aus einer entsprechenden Kundenfrequenz resultierenden immissionsschutzrechtlichen Problemstellungen nicht in den Änderungsbereich passt.

Der Bebauungsplan schließt bislang zudem Ställe als Kleintierhaltungen aus. Diese Festsetzung wird, auch wenn sie in dem vorstehenden Nutzungskatalog nicht auftaucht, nicht ersatzlos gestri-

chen, sondern gemäß § 9 (1) Ziffer 4 BauGB im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen geregelt. Siehe hierzu Kap. 7.5.

Mit der vorstehend beschriebenen Festsetzung kann im Rahmen der geplanten Bebauungsplanänderung eine inhaltliche Fortführung des bereits bestehenden Zulässigkeitsmaßstabes sichergestellt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Zahl der Vollgeschosse in dem Allgemeinen Wohngebiet werden die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden die nachstehenden Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** getroffen, die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung unverändert beibehalten werden sollen.

Grundflächenzahl GRZ	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II, zwingend

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Vorstehend wurde in Kap. 5 beschrieben, dass die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche heute in der bisherigen Form nicht mehr städtebaulich zu begründen ist und die Lücke in der überbaubaren Grundstücksfläche daher im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches im Sinne einer Gleichbehandlung der einzelnen Grundstücke in eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche geändert werden soll.

In diesem Zusammenhang ist weiterhin auffällig, dass die nördliche Baugrenze westlich des Änderungsbereiches weiter nach Norden reicht als östlich des Änderungsbereiches. Dies liegt vor allem in dem Verschwenk der Blomberger Straße. Jedoch zeigt sich östlich des Änderungsbereiches eine z.T. deutliche Überschreitung dieser nördlichen Baugrenze im baulichen Bestand. Für den Änderungsbereich orientiert sich die Lage der nördlichen Baugrenze daher an der Baugrenze des westlich angrenzenden Bereiches.

7.3 Verkehrsflächen / Erschließung / Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist über die im Bebauungsplan 01-13/II festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche (Blomberger Straße) planungsrechtlich gesichert. Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum des Antragstellers. Eine Parzellierung und Veräußerung der rückwärtigen Grundstücksbereiche stehen nicht in Aussicht, sodass weitergehende Festsetzungen von Verkehrsflächen oder sonstige Regelungen zur Grundstückserschließung nicht erforderlich sind.

Belange des ruhenden Individualverkehrs werden durch die Planung nicht berührt. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hierzu lediglich fest, dass die vorderen und hinteren Baugrenzen nicht für die Nutzung von Stellplätzen überschritten werden dürfen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von überdachten und nicht überdachten Stellplätzen sowie von Garagen dieses ursprüngliche Planungsziel weiterführen. Es wird festgesetzt, dass Stellplätze (überdachte und nicht überdacht) sowie Garagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Damit soll sowohl der Straßennahbereich, als auch der Grundstücksbereich im Übergang zur freien Landschaft wirksam von diesen Anlagen freigehalten werden.

7.4 Baugestaltung

Die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung wurden auf die Relevanz für den Änderungsbereich geprüft.

Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung / Stellung baulicher Anlagen

Der rechtskräftige Bebauungsplan macht für das Allgemeine Wohngebiet im Wesentlichen Vorgaben hinsichtlich der Dachgestaltung und der Stellung baulicher Anlagen, die für das Änderungsgebiet unverändert beibehalten werden sollen. Der baugestalterische Maßstab wird damit unverändert belassen und eine Eingliederung von Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung befördert. Es sind ausschließlich traufständig zur Straße ausgerichtete Gebäude mit geneigten Dächern zulässig, wobei die Dachneigung auf eine Spanne von mindestens 25 bis höchstens 30 Grad beschränkt ist.

Die Farbe der Dacheindeckung soll sich gemäß bisheriger Festsetzung der überwiegend vorhandenen Nachbarbebauung anpassen. Eine klare Gebietsprägung mit roten oder dunklen Farbtönen ist im Umfeld jedoch nicht vorhanden. Der Bereich östlich des Änderungsbereiches und das Gebäude im Änderungsbereich selbst haben dunkle Dacheindeckungen, während die westlich gelegenen Gebäude mit roten Dächern ausgebildet sind. Aufgrund dieser Heterogenität soll eine zwingende Vorgabe einer Farbe der Dacheindeckung nicht gemacht werden.

Einfriedungen

Die Zulässigkeit von Einfriedungen ist im Bebauungsplan geregelt. Die Festsetzungen sehen vor, dass straßenseitige Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Die Festsetzung wird für den Änderungsbereich unverändert übernommen.

7.5 Nebenanlagen

Die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung (Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln o.ä.) sollen unzulässig sein, da diese aufgrund des Emissionsverhaltens in einem derartigen Wohngebiet nicht konfliktfrei integriert werden können (Lärm- und Geruchsemissionen). Diese Festsetzung greift eine ohnehin bereits im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung auf, siehe auch Kap. 7.1.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Das Änderungsgebiet ist bereits an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der Straße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Der Schmutzwasserkanal verläuft innerhalb der Blomberger Straße.

Die erforderliche Löschwassermenge wird über die Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt. Geänderte Anforderungen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht. Löschwasserentnahmestellen befinden sich in direkter Gegenlage des Änderungsgebietes an der Südseite der Blomberger Straße und an der Nordseite der Blomberger Straße ca. 55 m westlich des Änderungsgebietes. An diesen Entnahmestellen können für die Dauer von zwei Stunden bis zu 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

8.2 Regenwasserentsorgung

Nach Auskunft der Bodenkarte BK50 ist der Boden für eine Versicherung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich der Blomberger Straße.

Ein wesentlich veränderter Bedarf hinsichtlich der Ableitung von Regenwasser wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erzeugt.

8.3 **Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas ist vorhanden und kann auch weiterhin sichergestellt werden.

8.4 **Abfallbeseitigung**

Das Baugrundstück in dem Änderungsgebiet ist gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Detmold in Verbindung mit § 17 (1) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und §§ 5, 6 Landesabfallgesetz NRW an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen. Die an das Änderungsgebiet anschließende Blomberger Straßen gewährleistet die Anfahrbarkeit zum Zwecke der Abfallentsorgung.

9 **Immissionen / Emissionen**

Die von der geplanten Nutzung (WA) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus.

Straßenverkehr / Stellplatzlärm

Die Bebauungsplanänderung wird keinen signifikanten Anstieg von Verkehrsemissionen zur Folge haben, sodass hier kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen i.d.R. nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Vom Änderungsbereich selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird auch kein Konflikt der von der Blomberger Straße ausgehenden und auf den Änderungsbereich einwirkenden Lärmimmissionen ausgelöst, die Situation besteht bereits heute und wird durch die Änderung der Baugrenze in den straßenabgewandten Bereichen nicht verändert.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine größeren gewerblichen Betriebe, demzufolge wirken keine unverträglichen Immissionen auf den Geltungsbereich ein, die aus gewerblichen Nutzungen resultieren. Ein näherer Untersuchungsbedarf besteht hier daher nicht.

10 **Altablagerungen und Bodenschutz**

10.1 **Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung / Kampfmittel**

Zur Beurteilung einer möglichen Kampfmittelbelastung des Plangebietes wurde von der Bezirksregierung Arnsberg am 05.04.2019 eine Luftbildauswertung durchgeführt. Nach Betrachtung der Luftbilder liegen keine erkennbaren Belastungen vor. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Daher wird dem Bebauungsplan ein textlicher Hinweis auf das Vorgehen im Falle außergewöhnlich verfärbten Erdaushubs oder eines Fundes verdächtiger Gegenstände im Rahmen der Durchführung der Bauvorhaben beigefügt.

10.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige und für ein Allgemeines Wohngebiet übliche Maß beschränkt und damit im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erhöht (vor und nach der Bebauungsplanänderung: GRZ = 0,4). Mit der Planung ist die Aktivierung im Siedlungszusammenhang gelegener nicht überbaubarer Grundstücksflächen zu Wohnzwecken im Sinne einer Nachverdichtung zur Förderung der Innenentwicklung vorgesehen.

10.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Änderungsbereich stehen gemäß Bodenkarte NRW (ISBK 50) keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden an.

10.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten. Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

11 Umweltbelange

11.1 Umweltprüfung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt (siehe Kap. 2). Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Bei der Änderungsfläche handelt es sich um einen urbanen Lebensraum, der keinen Erholungsraum für den Menschen darstellt.	Mit der Planänderung wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 nicht geändert. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund dieser, der städtebaulichen Umgebung angepassten Nutzung nicht zu erwarten. Umweltrelevante Schadstoffbeeinflussungen sind durch die Änderung des

		<p>Bebauungsplanes nicht zu erwarten.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Pflanzen und Tiere	<p>Die Änderungsfläche ist im südlichen Bereich überwiegend versiegelt und wird durch eine vorhandene Wohnbebauung mit einer Terrasse sowie durch Stellplätze genutzt. Im nördlichen Bereich wird die Fläche zum einen als Gartenland genutzt, zum anderen liegt ein Teil der Fläche brach. Auf der größtenteils rasenbestandenen Fläche sind Anpflanzungen mit Sträuchern, Hecken und vereinzelte Bäume vorhanden.</p>	<p>Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen) kann unter Anwendung der in Kap. 11.3 genannten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Siehe auch Hinweis „Artenschutz“ auf dem Plandokument.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Naturraum und Landschaft	<p>Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Nationalparke, Naturschutzgebiete, Wildnisgebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.</p> <p>Der Änderungsbereich grenzt mit einem Abstand von ca. 25 Metern an das Landschaftsschutzgebiet LSG-4018-0020.</p>	<p>Die Planung berührt keinen Natur- und Landschaftsraum. Die Schutzziele des LSG werden auf Grund der Entfernung durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.</p> <p><i>Keine erheblich Beeinträchtigung</i></p>
Boden und Fläche	<p>Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK 50) sind im Änderungsbereich Böden aus Pseudogley-Parabraunerde vorzufinden. Die „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ weist den Bodentyp als fruchtbaren Boden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion mit natürlicher Bodenfruchtbarkeit aus. Er ist insbesondere als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft als schutzwürdig und sicherungsbedürftig einzustufen.</p> <p>Da es sich bei der Änderungsfläche jedoch um primär unversiegelte Flächen in Form von Gartenland handelt, liegen im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vor.</p>	<p>Mit der Planänderung soll eine bauliche Nachverdichtung in zweiter Reihe analog zur Nachbarbebauung ermöglicht werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird keine Erhöhung der Bodenversiegelung ermöglicht, da die Art der Nutzung (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 nicht geändert werden soll. Dieser Versiegelungsgrad kann somit als allgemein verträglich angesehen werden.</p> <p>Zudem sind das Vorhaben und die Planänderung grundsätzlich als städtebaulich sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung zu sehen, die damit grundsätzlich dem Schutz des Außenbereiches zuträglich ist.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
Gewässer / Grundwas-	<p>Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Aus-</p>

ser	Grundwasser ist nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	wirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Luft / Klima	Die Fläche liegt innerhalb eines Bereiches, der als Stadtrand-Klimatop einzuordnen ist.	Auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird keine erheblichen Beeinträchtigungen von Kaltluftentstehungsgebieten oder der vorhandenen Kaltluftströmen auslösen. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden oder zu erwarten.	Infolge der Planung ergeben sich in Ermangelung von Natur-, Bau- oder Bodendenkmälern keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

11.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

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

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

11.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, die bei der Umsetzung eines Bebauungsplanes ggf. entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW wurden in einem „Artenschutzbeitrag“ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 01/2019) untersucht. Dieser kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Als Ergebnis dieser Vorprüfung konnte eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Brutvogelarten nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die in Kap. 5 [des Artenschutzbeitrages] beschriebenen Maßnahmen vorgesehen.“

Als Ergebnis des Artenschutzbeitrages wird festgestellt, dass es unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu einem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommt.“

Voraussetzung für diese Einschätzung ist, dass die in dem vorstehenden Zitat aus dem Artenschutzbeitrag genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beachtet werden. Die nachstehend formulierten Maßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von Störungen (§ 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG) und Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG) finden die Rodung der Gehölze, die Einrichtung der Baustelle sowie die Oberbodenarbeiten außerhalb der Kernbrutzeiten (01.03. – 30.09.) statt. Der genannte Zeitraum berücksichtigt die Brutzeit europäischer Vogelarten und schließt auch die sogenannten „Allerweltsarten“ mit ein. Sollte eine Regelung der Bauzeiten nicht möglich sein, ist eine Begleitung der Arbeiten durch eine ornithologisch geschulte Person erforderlich. Sofern im Rahmen der Kontrolle eine Brut festgestellt wird, ist der Beginn der Bauarbeiten erst nach Beendigung des Brutgeschehens möglich.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

12 Belange des Denkmalschutzes

Auf der Änderungsfläche sind nach Kriterien des Denkmalschutzes (DSchG) keine mit denkmalwert zu qualifizierenden Bebauungen. Auch Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

13 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	2.542 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	2.542 m ²	100 %

14 Bodenordnung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, betreffend die Flurstücke 139, 140 und 43, befindet sich im Eigentum des Antragstellers. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadt Detmold, Fachbereich Stadtentwicklung

mit

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Detmold, im September 2019