

Begründung
zum Bebauungsplan
01-30/18 B „Grabbe Gymnasium“
1. vereinfachte Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2	Verfahren	4
3	Raumordnung und Landesplanung	5
4	Flächennutzungsplan	5
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
6	Situationsbeschreibung	5-6
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	6
7.1	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	6
7.1.1	Fläche für Gemeinbedarf	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	6
7.3	Verkehrsflächen	6
7.4	Stellplätze	6-7
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	7
7.6	Nicht überbaubare Flächen	7
7.7	Denkmalschutz	7
7.8	Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen	7
7.9	Gestalterische Aussagen	7
8	Verkehrliche Erschließung	7
8.1	Individualverkehr	7
8.2	Ruhender Verkehr	8
8.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	8
8.4	Rad- und Fußverkehr	8
9	Ver- und Entsorgung	8
9.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	8
9.2	Regenwasserentsorgung	8
9.3	Elektrizitäts- und Gasversorgung	8
9.4	Abfallbeseitigung	8
10	Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung	8
11	Immissionsschutz	8-9
12	Altablagerungen und Bodenschutz	9
12.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	9
12.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	9
12.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	9
12.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	9
13	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	9-11
14	Erschließungskosten	11
15	Flächenbilanz	11

Begründung zum B-Plan 01-30/18 B „Grabbe Gymnasium“, 1. vereinfachte Änderung

Ortsteil: Detmold Nord
Änderungsgebiet: Zwischen Heldmannstraße, Facharztzentrum Bundeswehr und Georg-Weerth-Straße

Verfahrensstand: Rechtskraft

Hinweis:

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

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf das Flurstück 145, Flur 5 der Gemarkung Detmold und wird begrenzt

im Norden durch die Wohnbebauung der Heldmannstraße,
im Osten durch das Gelände des Facharztzentrums der Bundeswehr,
im Süden durch das Gelände der FH Lippe/Höxter, Abteilung Lebensmitteltechnologie
und im Westen durch das Schulgelände des Grabbe Gymnasiums.

Der verbindliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Dieser besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung
- den textlichen Festsetzungen mit Rechtsgrundlagen und
- der Begründung einschl. der Anlagen I und II (schalltechnische Untersuchung, Schattenschattenwurfuntersuchung).

Der rechtskräftige Bebauungsplan tritt nach Erlangen der Rechtskraft der 1. Änderung außer Kraft.

2 Verfahren

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss am 14.11.2007

Es handelt sich um eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da die Grundzüge der Planung sowohl hinsichtlich der Art der Nutzung (Gemeinbedarfsfläche) als auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen (marginal) durch die Änderung nicht berührt werden. Durch die Planung wird auch der Umweltzustand des Änderungsgebietes sowie der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert. Weder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z. B. Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) Bau GB wird gemäß § 13 (2) Nr. 1 Bau GB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a (2) gleichzeitig durchgeführt werden.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Änderungsgebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 0,48 ha große Änderungsgebiet "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung allgemein bildende Schule" dar. Die im Bebauungsplan, 1. vereinfachte Änderung festgesetzte Nutzung entspricht dieser Darstellung. Somit ist die Bebauungsplanänderung gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das gilt auch für die zusätzliche Nutzungsmöglichkeit über den Schulsport hinaus. Der Schulsport wird durch die Zusatznutzung nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um eine typische Zusatznutzung bei Sporthallen, die ebenfalls unter den Begriff des Gemeinbedarfes fällt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet
im Norden an Wohnbaufläche,
im Süden an Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hochschule,
im Osten an gemischte Baufläche
und im Westen an Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung allgemein bildende Schule.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Detmold beabsichtigt den Bau einer 1-Feld-Turnhalle auf dem Schulgelände des Grabbe Gymnasiums. Die geplante Turnhalle soll primär dem Schulsport aber auch den Detmoldern Vereinen in den unterrichtsfreien Zeiten zur Verfügung stehen. Der Rat der Stadt Detmold hat in seiner Sitzung am 30.08.2007 aus diesem Grund den Neubau einer Einfeld-Turnhalle auf dem Schulgelände des Grabbe Gymnasiums beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um den Neubau der Turnhalle planungsrechtlich zu sichern, da der Bebauungsplan für den vorgesehenen Standort keine überbaubare Fläche und ausschließlich „Schule“ als Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche festsetzt.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich in der Detmolder Kernstadt (außerhalb des historischen Stadtkerns). Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 26.01.1996 setzt für den vorgesehenen Standort der Turnhalle „nicht überbaubare Fläche“ und teilweise „Fläche für Pkw-Stellplätze“ fest und ist unbebaut (Wiesenfläche). Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten 8 Bäume befinden sich entlang der Stellplatzflächen. Westlich des geplanten Standortes befindet sich ein 3-geschossiges Schulgebäude. Das Gelände im Bereich der 1. Änderung fällt sowohl in Nord-Südrichtung als auch in Ost-Westrichtung im Mittel um ca. 30 cm - 50 cm. Zu den benachbarten, nördlich liegenden Wohngrundstücken besteht eine Böschung. Die Hausgärten liegen im Mittel ca. 2,00 m über dem Niveau des Schulgeländes. Im südwestlichen Teil des Änderungsgebietes befindet sich eine Stellplatzanlage für Pkw.

Das direkte Umfeld ist im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch das Bundeswehr-Facharztzentrum, im Süden durch die Hochschulnutzung (FH Lippe/Höxter, Abt. Lebensmitteltechnologie) und im Westen durch weitere Schulgebäude des Grabbe Gymnasiums geprägt.

7 Belange des Städtebaus

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

- die Belange des Bildungswesens und von Sport und Freizeit
- gesunde Wohnverhältnisse.

Die planungs- und baugestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 01-30/18 B werden für die 1. Änderung übernommen bzw. ergänzt.

7.1 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

7.1.1 Flächen für Gemeinbedarf

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Diese Festsetzung wird für die 1. Änderung im Bereich des bestehenden Schulgebäudes weiterhin festgesetzt. Die geplante Turnhalle soll primär dem Schulsport dienen, aber auch den örtlichen Vereinen zur Verfügung gestellt werden. Diese sinnvolle Doppelnutzung wird durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ Rechnung getragen. Hierbei steht die Schulsportnutzung im Vordergrund. Die Nutzung der Turnhalle durch Sportvereine in der unterrichtsfreien Zeit ist mit der Gemeinbedarfsnutzung vereinbar.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung für Gemeinbedarfsflächen ist es planungsrechtlich nicht erforderlich, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Dennoch wird in Anwendung der Vorschriften der §§ 16 ff. BauNVO eine Maßfestsetzung getroffen. In Anwendung des § 16 Abs. 3 BauNVO wird für die Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese bisher fehlende Beschränkung soll zusammen mit der Höhenbegrenzung der Turnhalle nachbarschützende Wirkung entfalten. Das Grabbe Gymnasium erfordert als öffentliche Einrichtung aus funktionell unabwiesbaren Gründen für den Turnhallenneubau entsprechend große versiegelte oder zumindest befestigte Flächen. Die Standortempfindlichkeit dieser öffentlichen Einrichtung rechtfertigt die Erweiterung in diesem baulichen Ausmaß. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten weiterhin.

7.3 Verkehrsflächen

Im Änderungsgebiet sind keine Verkehrsflächen festgesetzt.

7.4 Stellplätze

Die vorhandene Stellplatzanlage muss für den vorgesehenen Standort der Turnhalle zum Teil verlagert werden. Diese soll zwischen Schulgebäude und Turnhallenneubau entstehen. Ein Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen besteht nicht, da mit dem Neubau der Turnhalle lediglich die Vakanz der Schule, Hallensport zu ermöglichen, geschlossen wird. Die Stellplätze stehen beiden Nutzungen zu unterschiedlichen Zeiten (Freizeitsport außerhalb der Unterrichtszeiten) zur Verfügung, sodass hierdurch auch kein weiterer Bedarf besteht.

Die vorhandenen 8 Bäume auf dem westlichen Teil der Stellplatzanlage werden im Bebauungsplan in ihrem Bestand durch zeichnerische Festsetzung gesichert.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt wie bisher auch über das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht (westlich des Änderungsgebietes) von der Georg-Weerth-Straße aus.

7.6 Überbaubare/nicht überbaubare Flächen

Für die geplante Turnhalle wird zur genauen Lagebestimmung eine überbaubare Fläche festgesetzt. Hierzu wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte (nicht ausgenutzte) überbaubare Fläche östlich des 3-geschossigen Schulneubaues reduziert. Durch die Turnhallenerweiterung vergrößert sich die überbaubare Fläche bezogen auf die gesamte überbaubare Fläche des Schulgeländes nur marginal um ca. 5 %. Bei der Betrachtung des gesamten Plangebietes lässt sich nicht erkennen, dass den festgesetzten überbaubaren Flächen ein Grundkonzept der planerischen Konfliktbewältigung zugrunde liegt. Durch die so verhältnismäßig geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu den nicht überbaubaren Flächen gilt auch für die 1. Änderung.

7.7 Denkmalschutz

Südlich angrenzend an das Änderungsgebiet befindet sich das Baudenkmal Georg-Weerth-Straße 18. Gemäß § 9 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NRW bedarf es einer Erlaubnis der Denkmalbehörde, wenn in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden sollen und hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Nach Stellungnahme der zuständigen Denkmalbehörde (Bezirksregierung Detmold) wird das Erscheinungsbild des Baudenkmals durch den Neubau der Turnhalle nicht beeinträchtigt.

7.8 Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen

Zur Sicherung der höhenmäßigen Einbindung der Turnhalle wird die Firsthöhe als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Mit der Höhenbegrenzung soll insbesondere der Schutz der benachbarten, nördlich gelegenen Wohnbebauung vor Verschattung gewährleistet werden. Die möglichen Auswirkungen einer Verschattung der Wohngebäude durch den Neubau der Sporthalle wurden untersucht. Im Ergebnis ist fest zu halten, dass in den Wintermonaten keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohngebäude durch Verschattung zu erwarten sind (siehe Anlage II).

7.9 Gestalterische Aussagen

Die gestalterischen Festsetzungen sollen eine Einbindung des neuen Gebäudekörpers in die vorhandene Struktur sichern.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt von Westen über die Leopoldstraße, die von der Georg-Weerth-Straße abzweigt.

Das Änderungsgebiet wird von Süden über das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geh-/Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

8.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den im Plan dargestellten Stellplatzflächen festgesetzt.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Änderungsgebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien 701, 702, 707 und 709 (Haltepunkt Weerthplatz) der SVD und überörtlich durch die Buslinien 390, 772, 780, 782, 790, 792, 794 und 912 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Das Änderungsgebiet ist von Westen über die vorhanden Wege auf dem Schulgelände, von Norden von der Heldmannstraße und von Süden von der Georg-Weerth-Straße zu erreichen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen.

Mehrere Löschwasserentnahmestellen sind im näheren Umfeld des Änderungsgebietes vorhanden (Entfernung zur geplanten Turnhalle zwischen 60-100 m). Die max. Löschwassermenge beträgt je nach Entnahmestelle zwischen 96 m³ und 192 m³ in 2 Stunden. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt werden.

9.2 Regenwasserentsorgung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird durch eine Rückhaltung auf dem Grundstück über die vorhandenen Grundleitungen ordnungsgemäß in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Änderungsgebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden.

Eine anschlussfähige Erdgasleitung ist in der Nähe des Änderungsgebietes vorhanden. Ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz der Stadtwerke Detmold ist ebenfalls möglich.

9.4 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt die problemlose Abfallentsorgung.

10 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungstrasse auf Nutzung und Bebauung

Im Änderungsgebiet sind keine Leitungstrassen bekannt, die sich negativ auf die Nutzung auswirken.

11 Immissionsschutz

Für das außerhalb des Änderungsgebietes gelegene Allgemeine Wohngebiet ist zu gewährleisten, dass mit den Auswirkungen der zulässigen Nutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verbunden sind. Die in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Bundesimmissi-

onsschutzgesetz „Sportanlagenlärmschutzverordnung“) an den Immissionsorten nördlich des Plangebietes nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschritten werden. Eine Nutzung von Turnhallen ist jedoch in der Regel (wie auch im vorliegenden Fall) in den Nachtstunden nicht vorgesehen. Die Einhaltung der Richtwerte ist daher im Baugenehmigungsverfahren sicher zu stellen. Diese Vorgehensweise wurde u. a. auch durch ein Urteil des OVG Münster vom 5.10.2000 (7a D 56/97.NE) bestätigt. Die Untersuchung ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung und kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

12 Altablagerungen und Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Änderungsgebiet selbst sind keine Altablagerungen bekannt.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung ist durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche begrenzt. Bei der Fläche handelt es sich um eine Fläche des ehem. Bundeswehrkrankenhauses.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Plangebiet hat sich aus dem anstehenden Löß der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde entwickelt. Es handelt sich um einen tiefgründigen, schluffigen Lehmboden, der bei ackerbaulicher Nutzung einen mittleren bis hohen Ertrag ermöglicht. Die „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ weist die Parabraunerde als einen Boden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit aus, die als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft als schutzwürdig und sicherungsbedürftig einzustufen ist. Im Plangebiet ist die Schutzwürdigkeit durch Überbauung und Veränderung des Bodenaufbaus stark eingeschränkt.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

Der Bodenaushub soll vorrangig, sofern technisch machbar, im Plangebiet verwertet werden.

13 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Anfertigung eines Umweltberichtes wird abgesehen, da es sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB handelt und durch die Planung der Umweltzustand des Änderungsgebietes sowie der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Änderung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträch-

tigungen sind durch planerische Konzeptionen zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Das Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 26.01.1996 rechtskräftigen B-Planes 01-30/18B „Grabbe Gymnasium“. Um festzustellen, ob der geplante Eingriff über den bereits erlaubten Eingriff hinausgeht, wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Berechnung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996).

A. Zustand des Änderungsgebietes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	überbaubare Fläche	1.080	0	1	0	0
1.1	Stellplatzfläche	1.102	0	1	0	0
4.3	unversiegelte, nicht überbaubare Fläche	2.644	2	1	2	5.288
		4.826			Gesamtflächenwert A	5.288

B. Zustand des Änderungsgebietes gem. der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	überbaubare Fläche	1.626	0	1	0	0
1.1	Stellplatzfläche	1.280	0	1	0	0
4.3	unversiegelte, nicht überbaubare Fläche	1.920	2	1	2	3.840
		4.826			Gesamtflächenwert B	3.840

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B 3.840 Punkte
 ./ Gesamflächenwert A 5.288 Punkte
 Werteinheit 1.448 Punkte

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass durch die Änderung ein Kompensationsflächendefizit von 1.448 Wertpunkten entsteht. Es müssen Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von insgesamt 362 m² (bei einer Flächenaufwertung um 4 Wertpunkte) durchgeführt werden. Der Ausgleich ist im Änderungsgebiet selbst aufgrund fehlender bzw. geeigneter Flächen nicht realisierbar. Als Kompensationsfläche steht die Fläche des städtischen Ausgleichsflächenpools im Ortsteil Oberschönhagen, Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 225 zur Verfügung. Die Umsetzung der bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen ist durch die von der Stadt Detmold bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme gesichert.

14 Erschließungskosten

Es fallen keine Erschließungskosten für die Stadt Detmold an.

15 Flächenbilanz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Änderung der Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Fläche für Gemeinbedarf = Größe des Änderungsgebietes	4.826	100,0
davon überbaubare Fläche	1.626	33,7
nicht überbaubare Fläche	3.200	66,3
davon Fläche für Stellplätze	1.280	

16 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Fläche im Eigentum der Stadt Detmold steht.

Detmold im Oktober 2007

Stadt Detmold
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Team Städtebauliche Planungen