

Begründung zum B-Plan 01-34 „Schorenstraße“, 5. Änderungsverfahren

Ortsteil: Detmold-Nord
Plangebiet: Zwischen Volkwinstraße, Brunnenstraße, Sankt-Omerstraße, der westlichen und nördlichen Begrenzung der Kleingartenanlage und westlich von den Häusern Hohenloher Straße 48 und 51 und Volkwinstraße 52

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde im Vorentwurf gegenüber dem Aufstellungsbeschluss auf das direkte Umfeld der ehemaligen Querspanne reduziert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch das Gelände der englischen Grundschule und den Flugplatz,
im Süden durch die Brunnenstraße und die Volkwinstraße,
im Osten durch die freie Landschaft
und im Westen durch die Sankt-Omerstraße.

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

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 12.08.1999
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 06.06.2005 bis 07.07.2005
Bürgeranhörung am 09.06.2005

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 Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und Waldbereich aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das 9,9 ha große Plangebiet "Wohnbaufläche" dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet

im Norden an Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für die Landwirtschaft,
im Süden an Wohnbaufläche,
im Osten an Fläche für die Landwirtschaft,
und im Westen an Wohnbaufläche.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Im vorliegenden B-Plan 01-34 „Schorenstraße“ aus dem Jahre 1972 ist die „geplante Nord-Ost-Entlastungsstraße“ festgesetzt.

Im Jahre 1988 wurde vom Rat der Stadt Detmold beschlossen, diese Trasse (den Mittleren Ring oder Querspange) nicht zu verwirklichen. Weiterhin wurde beschlossen: „die Bebauungspläne 01-35, 01-34 01-33 und 01-26 dahingehend zu ändern, dass die Verlängerung der L 937 (Querspange) aus diesen Bebauungsplänen gestrichen wird“. Mit der vorliegenden Änderung wird die Trasse der ehemaligen Querspange überplant. Hierdurch wird eine maßstäbliche Nachverdichtung im westlichen Bereich des Änderungsgebiets ermöglicht.

Das Plangebiet ist stark durch die angrenzenden Landschaftselemente und durch die von Norden nach Süden abfallende Topographie geprägt. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eingeschossiger Siedlungsbau in stark komprimierter Form. Hier soll durch eine gemäßigte Verdichtung ein Übergang zur angrenzenden vielfältig strukturierten Landschaft geschaffen werden. Der Nordwesten des Plangebiets ist zurückhaltender verdichtet. Die vorhandenen Gebäude befinden sich auf großzügig bemessenen Grundstücken. Dieser großräumig / offene Charakter mit Bezug zur freien Landschaft soll auf jeden Fall erhalten bleiben.

6 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Detmolder Kernstadtgebietes und ist in eine vielfältig strukturierte Landschaft eingebettet. Das direkte Umfeld ist im Norden und Osten durch den Bezug zur freien Landschaft, und im Süden und im Westen durch die teils stark verdichtete Bebauung einerseits und die angrenzende Vegetationszone andererseits, geprägt.

Das Plangebiet selbst wird momentan zu Wohnzwecken und als Grün- oder Gartenland genutzt. Es fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 187 m ü. NN auf ca. 154 m ü. NN (ohne wesentliche Geländesprünge) ab.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Hohenloherstraße, der Stankt - Omerstraße und der Brunnenstraße erschlossen. Die geringe Aufnahmefähigkeit dieses vorhandenen Straßensystems gestattet keine großzügige bauliche Verdichtung des Änderungsgebiets. Alternative Ausweichmöglichkeiten (z.B. durch Straßenneubau) sind nicht vorhanden.

Wohnhäuser/Siedlungsbereiche

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 01-34 ist als Abgrenzung zur geplanten Verkehrsstrasse geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Süden des Änderungsgebietes

wurde diese Planung bereits durchgeführt. Mit der neuen Bebauung gilt es, diese entstandenen „Riegel“ zur freien Landschaft hin abzumildern und einen fließenden Übergang zu schaffen.

Im Bereich der Hohenloher Straße war nach Rechtskraft des Bebauungsplans 01-34 zusätzliche Bebauung nur noch im westlichen Bereich vorgesehen. Im östlichen Bereich befinden sich Gebäude in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, die vor Rechtskraft des B-Plans entstanden sind. Die vorhandenen Lücken sollen im nördlichen Bereich entlang der Straße einzeilig geschlossen werden.

Landwirtschaftliche Hofstellen

An der Hohenloher Straße befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die dauerhafte Fortführung des Betriebes ist zurzeit ungeklärt. Die Betriebsfläche wird deshalb befristet als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Nach Betriebsaufgabe kann diese Festsetzung aufgelöst und die Fläche zu Wohnzwecken umgenutzt und bebaut werden.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

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

Unter Beachtung der besonderen topographischen Lage soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt teilweise reines Wohngebiet und teilweises allgemeines Wohngebiet fest.

WR Reines Wohngebiet

Südlich der Hohenloher Straße und nördlich und östlich der Richard-Moes-Straße wurde reines Wohngebiet festgesetzt. Damit wurde der ruhigen Lage am Rande der polymorph strukturierten Landschaft Rechnung getragen. Störende Einflüsse auf die Naherholung sollen damit vermieden werden.

WA Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets nördlich der Hohenloher Straße resultiert einerseits aus der Prägung durch das angrenzende allgemeine Wohngebiet und andererseits aus der Nachbarschaft zu dem landwirtschaftlichen Betrieb mit Eigenvermarktung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie die Firsthöhe geregelt.

Die überplante Fläche befindet sich an der Peripherie der Kernstadt Detmolds. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,3 wird das Ziel verfolgt, die bauliche Verdichtung in diesem Bereich gering zu halten. Dieses Ziel wird mit der Begrenzung auf 2 Wohneinheiten lanciert. Gleichzeitig wird mit o.a. Beschränkungen der knapp bemessenen äußeren verkehrlichen Erschließung des Gebiets genüge getan.

Der Bereich im Norden des Änderungsgebiets ist durch einen niedrigen Versiegelungsgrad mit großen Gartengrundstücken geprägt. Durch die Beschränkung der GRZ auf 0,2 soll dieser Gebietscharakter erhalten bleiben. Die maximale Firsthöhe von 11m orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

Westlich angrenzend an diesen Bereich ist ein höherer Verdichtungsgrad bereits vollzogen. Die Festsetzungen in diesem Bereich wurden mit bestandssichernder Absicht getroffen und orientieren sich an der vorhandenen Bebauung.

Der Bereich südlich der Hohenloher Straße befindet sich, bedingt durch die natürliche Geländeausbildung, oberhalb der vorhandenen, niedrigen Flachdachbebauung. Um eine natürliche Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Topographie zu gewährleisten, und um eine unmaßstäbliche „Überragung“ der vorhandenen Bebauung zu vermeiden, wurden die Gebäudehöhen auf 8 m begrenzt. Die im vorhandenen Bebauungsplan als Puffer zur geplanten Verkehrsstrasse geplanten Flachdachgebäude bilden zurzeit eine Barriere zur freien Landschaft. Die Entzerrung dieses „Riegels“ soll durch die geringe Höhenentwicklung der eingeschossigen Gebäude und mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,2 erreicht werden.

Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,4 bzw. 0,6. Die wirtschaftliche Ausnutzung des Dachgeschosses bis zur rechnerischen Vollgeschossigkeit nach Landesbauordnung ist damit möglich.

Durch die Beschränkung auf Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten wird die Einbindung der Neubebauung in das überwiegend durch 1-Familienhäuser geprägte Umfeld gesichert.

7.4 Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe von 11m bzw. 8m darf nicht überschritten werden. Damit fügen sich die neuen Gebäude in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Bebauung ein. Bezugspunkt der Firsthöhe ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche im Mittel.

7.5 Gestalterische Aussagen

Um eine Einbindung der neuen Gebäudekörper in die vorhandene Bebauung zu bewirken, wurden gestalterische Aussagen getroffen. Es wurden Dachform, Dachneigung sowie Farb- und Materialgebung der Fassaden festgesetzt. Aneinandergebaute Garagen und Stellplätze sollen in Farb- und Materialwahl aufeinander abgestimmt sein. Hierdurch werden noch ausreichende architektonische Gestaltungsspielräume zugelassen.

Im gesamten Änderungsgebiet ist ein breites Spektrum von Dachneigungen von 25° bis 52° vorhanden. Mit der festgesetzten Dachneigung von 35°-45° bzw. 35°-40° wird eine weitgehend homogene Dachlandschaft erreicht.

Gauben sind bis zu einem Drittel der Trauflänge zulässig und müssen einen Abstand von 1,50m bis zu den Giebeln einhalten.

Die Gebäude sind überwiegend nach Süden oder Süd-Westen ausgerichtet. Dadurch wird eine solare Ausnutzung ermöglicht.

Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als Hecken (mit integrierten Maschendrahtzäunen) bis zu einer Höhe von 1.20m zulässig. Damit soll eine erkennbare Verknüpfung zur angrenzenden Landschaft geschaffen werden und der Straßenraum wird visuell nicht zu sehr eingeschränkt.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

7.6.1 öffentliche Grünfläche – Spielplatz-

Der öffentliche Spielplatz deckt zusätzlich den Spielplatzbedarf der nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete.

7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Eine direkte Anbindung des Spielplatzes an die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht möglich und soll deshalb über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Eine direkte Anbindung des Flurstücks 102 und des hinteren Bereichs des Flurstücks 49/450 muss ebenfalls über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die Sankt-Omer-Straße und die Volkwinstraße in Richtung Brunnenstraße / Blomberger Straße und Richthofenstraße / Barntruper Straße. Die weitere Aufnahmefähigkeit dieses Erschließungssystems ist am Rande der Leistungsfähigkeit und lässt keine stärkere bauliche Verdichtung über das geplante Maß hinaus zu.

Die innere Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Erschließungssysteme, die teilweise noch erweitert werden müssen.

8.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist im Änderungsgebiet komplett auf den privaten Grundstücksflächen abzuwickeln. Der Straßenraum ist so bemessen, dass sporadischer Zulieferverkehr oder Besucher im Einzelfall kurzzeitig auch im öffentlichen Straßenraum Platz finden. Begegnungsverkehr ist dann jedoch nicht mehr möglich.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinie 705 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Linie verkehrt im 30-Minutentakt. Der Haltepunkt liegt an der Einmündung Richthofenstraße / Boelckestraße.

Die sichere Erreichbarkeit des Haltepunkts für Fußgänger ist gegeben. Planungsrechtlich wird die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV somit gewährleistet.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Im Änderungsgebiet werden die Straßen so bemessen und ausgeführt, dass sowohl der Fuß- Radverkehr als auch der motorisierte Individualverkehr niveaugleich erfolgt. Eine Trennung ist nicht vorgesehen, da es sich bei der Erschließung ausschließlich um Anliegerverkehr innerhalb einer verkehrsberuhigten Zone handelt.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechend § 7 Absatz 5, der zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung gültigen Satzung über die Entwässerung der Stadt Detmold an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold mit Weiter-

leitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Anlage von notwendigen Löschwasserbehältern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Versorgung mit Löschwasser kann somit sichergestellt werden.

9.2 Regenwasserentsorgung

Der natürliche Wasserhaushalt und Kreislauf sind zu schützen und die durch die geplanten Baumaßnahmen verursachten Eingriffe zu minimieren. Dieses Ziel kann durch vor Ort vorgenommene kleine Retentionsmaßnahmen, versickerungsg geeignete Pflasterflächen und durch Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken erreicht werden.

Es sollen Anlagen zur Wiederverwertung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, zum Waschen bzw. betriebsbedingten Einsatz angestrebt werden.

9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Wird zum Entwurf ermittelt

9.4 Abfallbeseitigung

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

10 Auswirkungen von gekennzeichneten Leitungsstrasse auf Nutzung und Bebauung

Ev. Leitungstrassenverlauf wird zum Entwurf ermittelt.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der (Leistung) beeinträchtigen oder gefährden. Das grundsätzliche Bauverbot im Bereich des Schutzstreifens betrifft auch die Zulässigkeit von Bäumen und Sträuchern. Sofern Neuanlagen, Grundstücksveränderungen (Eigentumsverhältnisse), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Trassenbereich der Leitung oder deren Schutzstreifen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitige Abstimmungen mit den Leitungsträgern erfolgen.

11 Emissionen

Im Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftlichen Hofstelle. Das weitere Umfeld des Plangebietes ist ausschließlich durch nicht störende Nutzungen geprägt.

Als Richtlinie für den Abstand der neu geplanten Gebäuden zu der landwirtschaftlichen Hofstelle an der Hohenloher Straße wurde der Fachbeitrag der Landwirtschaftskammer zum Flächennutzungsplan der Stadt Detmold und der darin enthaltene Abstandsradius herangezogen.

Die Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr sind so gering, dass aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen nicht getroffen werden müssen.

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

12 Altablagerungen und Bodenschutz

Wird zum Entwurf ermittelt

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Die Kommune hat das Problem „Bodenbelastungen“ in den einzelnen Fachplanungen abschließend zu behandeln. (Verlagerung vom F-Plan in die B-Pläne möglich)
Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Wird zum Entwurf ermittelt

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Wird zum Entwurf ermittelt

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.

13 Umweltbericht

13.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

13.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im nord-östlichen Bereich des Kernstadtgebietes im Ortsteil Detmold-Nord. Im Westen wird das überplante Gebiet durch die St.-Omerstraße und die Häuser Hohenloher Straße Nr. 18 und 20 begrenzt, im Norden durch den Fußweg der nördlich der Kleingartenanlage verläuft. Im Osten schließt das Plangebiet mit den Wohnhäusern Hohenloher Straße Nr. 49 und 50 ab, sowie den Häusern St.-Omer Straße Nr.61 und Volkwinstraße Nr.50. Im Süden begrenzt die Volkwinstraße und eine Teilstrecke der Brunnenstraße das Gebiet.

Der überwiegende Teil des Änderungsgebietes ist mit 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern bebaut. Weiterhin befindet sich am östlichen Rand des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb. Es ist beabsichtigt, diese Erweiterungsfläche (WA 1) befristet gem. § 9 (2) Satz 2 BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festzusetzen. Nach Aufgabe des Betriebes soll eine Umnutzung in ein Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Im Norden befindet sich eine Kleingartenanlage, die restlichen Flächen werden vorwiegend ackerbaulich genutzt, wobei eine kleinere Teilfläche noch aus Wald besteht.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind durchgehend von der Volkwinstraße bis zur Kleingartenanlage Verkehrsflächen festgesetzt worden, da hier eine Entlastungsstraße (Querspange) geplant war. Der Straßenausbau wurde jedoch nicht realisiert und soll auch gem. politischem Beschluss nicht mehr zur Ausführung kommen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Ergänzend zur bestehenden Wohnbebauung, die im östlichen Plangebiet zum Teil sehr lückenhaft und zersplittert ist - bedingt durch die ursprüngliche Planung der Querspange - soll im Änderungsgebiet weitere Wohnbebauung vorgesehen werden. Geplant sind mehrere WR- und WA-Gebiete mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 und 0,3, sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,4 und 0,6 in einem kleinen Teilgebiet. Es sollen in allen Gebieten Einzelhäuser mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise festgesetzt werden. Die im Norden liegende Kleingartenanlage, wie auch die im Plangebiet befindliche Waldfläche sollen planungsrechtlich abgesichert werden. Weiterhin ist vorgesehen, südlich der Kleingartenanlage eine Fläche als Private Grünfläche festzusetzen. Der in der Erweiterungsfläche befindliche landwirtschaftliche Betrieb soll zunächst befristet als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Nach Aufgabe des Betriebes ist eine Nachnutzung als Allgemeines Wohngebiet angedacht. Dem Spielflächenbedarf in diesem Gebiet soll durch die Festsetzung einer Fläche als öffentlicher Spielplatz Rechnung getragen werden. Die Erschließung der Wohnhäuser kann über vorhandene Straßen erfolgen, die jedoch voraussichtlich zum Teil ausgebaut und erweitert werden müssen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet, einschl. der Erweiterungsfläche, umfasst eine Größe von 96.800 qm. Der Bedarf an Grund und Boden für die einzelnen geplanten Nutzungen stellt sich wie folgt dar:

Straßenverkehrsflächen (Bestand)	7.285 qm
Erweiterungsfläche (WA 1 + 2)	6.110 qm
Kleingärten	13.875 qm
Private Grünflächen	8.740 qm
Waldfläche	1.577 qm
Öffentlicher Spielplatz	2.982 qm
Landwirtschaftliche Fläche (WA 1)	4.581 qm
Wohnfläche vorhanden	36.676 qm
Wohnfläche geplant	18.470 qm

Der durch die Änderungen verursachte zusätzliche Bedarf an Grund und Boden für die neue Wohnbebauung umfasst 18.470 qm. Hinzu kommen noch ggfls. Flächen für die Erweiterung und den Ausbau der vorhandenen Straßen. Durch die Festsetzungen des B-Planes können in den geplanten Baugebieten bis zu ca. 4.500 qm dauerhaft neu versiegelt werden. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert sich die Versiegelung jedoch erheblich. Allein durch den geplanten Ausbau der Querspange wären mehr als 16.000 qm neu versiegelt worden.

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

Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggfls. weiterzuentwickeln.

Fachplanungen

Für das Änderungsgebiet existieren relevante Ziele von Fachplänen in Form des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Lippe und Karten über die klima- und immissionsökologischen Funktionen im Bereich der Stadt Detmold (Klimagutachten von GEO-NET aus dem Jahr 1999).

Der Gebietsentwicklungsplan weist das Plangebiet als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (s. Kapitel 3).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für den überwiegenden Teil des rd. 9,7 ha großen Änderungsgebietes "Wohnbauflächen" dar. Eine kleine Teilfläche, im süd-östlichen Bereich des Plangebietes, ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, obwohl hier bereits Wohnbebauung vorhanden ist. Die im Bebauungsplan festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" entspricht der Darstellung „Wohnbauflächen“. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (s. Kapitel 4) worden.

13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)

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

13.2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen, sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Insbesondere sind als Schutzziele der ortsansässigen Bevölkerung das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind die Wohnumfeldfunktionen und die Erholungsfunktionen zu berücksichtigen. Im Hinblick auf Wohnnutzungen sind die angrenzenden Siedlungsteile im Bereich der St.-Omer Straße zu nennen. Störende Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf Lärm, treten aufgrund der Lage im Raum nicht auf, so dass hier günstige Wohnumfeldbedingungen vorliegen. Immissionen, ausgehend von den Erschließungsstraßen, sind nur von geringer Bedeutung für die neuen Wohngebiete.

Außerhalb des Plangebietes bestehen geringfügige Vorbelastungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen. Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden Immissionen sind unvermeidbar. Aktive, bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen müssen nicht getroffen werden.

Bewertung

Das Änderungsgebiet wird von Immissionen aus Straßenverkehr nicht belastet. Auch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung der Wohnbauflächen nicht erforderlich. Die geringfügig auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen sind hinzunehmen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Entlastungsstraße hätte das Plangebiet durch Immissionen aus dem Straßenverkehr erheblich belastet. Insofern erfährt der Mensch durch die Ausweisung der Änderungsgebiete als Wohnbaufläche eine Aufwertung des Wohnumfeldes gegenüber der momentan noch gültigen Planung. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Eine besondere Rolle nehmen die besonders geschützten Gebiete ein, u.a. die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB im Sinne des o.g. Schutzgedankens.

In den im Plangebiet vorhandenen Wohnbauflächen ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten ausgeprägt. Die Vegetation ist teilweise sehr weit entwickelt, da Wohnbebauung und Gartennutzung mittlerweile eine lange Nutzungsdauer aufweisen. Ein Teil der Gärten ist nicht mehr so intensiv gepflegt worden. Die Gartenflächen, z.T. mit Obstbäumen, Nadelbäumen und anderen Ziergehölzen bewachsen, bieten vornehmlich buschbrütenden Vögeln Lebens- und Nahrungsraum. Wertvoller erhaltenwerter Baumbestand ist im Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen relativ wenig vorhanden, jedoch auch vereinzelt anzutreffen. Insbesondere auf den Flächen der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Trasse der Querspange, die vorwiegend im städtischen Besitz sind, hat sich eine Vegetation entwickelt, die einigen Tierarten als wertvoller Lebens- und Nahrungsraum dient. Die vorhandene Waldparzelle soll durch entsprechende Festsetzungen im Bestand gesichert werden.

Faunistische Kartierungen liegen zum Plangebiet nicht vor. Schützenswerte Landschaftsbestandteile, geschützte Biotop nach § 62 LG NW, Naturschutzgebiete oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Hinblick auf die biologische Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes vor allem der Lebensraum Wald zu nennen, sowie auch die sich selbst überlassenen Flächen der geplanten Entlastungsstraße. Weiterhin sind im Änderungsgebiet einige freiwachsende Hecken, Obstbäume und andere Bäume für die Tierwelt von Bedeutung. Die gärtnerisch intensiv bewirtschafteten Flächen der Kleingartenanlage dienen sicherlich auch einigen Singvogelarten als Brut- und Nahrungshabitat.

Bewertung

Das Biotopkataster der LÖBF trifft im Plangebiet keine Aussage über ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten. Trotz der überwiegenden anthropogenen Beeinflus-

sung des Plangebietes, bietet der Änderungsbereich des Bebauungsplanes dennoch Lebensraum für einige Tier- und Pflanzenarten. Die Bepflanzung auf den Grundstücken der Privatgärten, wie auch der Kleingartenparzellen können als Biotope für Singvögel gewertet werden. Auch die zum Teil vorhandenen Hecken und Gebüsche, wie auch insbesondere die sich in den vergangenen Jahren selbst überlassenen Freiflächen enthalten Biotope für verschiedene Singvogel- und andere Kleintierarten. Weiterhin ist die Waldfläche ein zu schützender Biotop. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff gem. § 1a (3) BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Die Festsetzung einer naturnahen Gartengestaltung bewirkt jedoch eine Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt geworden. Durch die Eingriffe der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen werden jedoch in Teilbereichen kleinflächige Biotope zerstört. Die Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wird zumindest in diesen Bereichen als erheblich bewertet. Im Bereich der vorhandenen Bebauung, einschl. der Zier- und Nutzgärten, ist der Eingriff sicherlich weniger erheblich.

13.2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Leitziel für den Bodenschutz ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten. Angestrebt werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden. Der sorgsame Umgang ist also Voraussetzung für jeden Eingriff in dieses abiotische Schutzgut.

Im Plangebiet haben sich die Bodentypen Pseudogley-Parabraunerde und Pseudogley-Braunerde entwickelt. Es handelt sich jeweils um tiefgründige schluffige Lehm Böden, die vielfach in schwach welligen und schwach geneigten Unterhanglagen vorkommen. Die Böden sind großflächig nördlich des Teutoburger Waldes verbreitet, der Ertrag ist mittel bis hoch. Die Bearbeitbarkeit der Böden ist ebenfalls mittel bis hoch und wird nur nach starken Niederschlägen erschwert. Auch die Sorptionsfähigkeit der Böden ist mittel bis hoch, ferner weisen sie eine hohe nutzbare Wasserkapazität auf. Die Wasserdurchlässigkeit ist gering bis mittel.

Die Geländehöhen am nördlichen Rand des Plangebietes, im Bereich der Kleingartenanlage, liegen bei ca. 180 m ü. NN, im Süden im Bereich der Volkwinstraße bei ca. 158 m ü. NN. Es besteht somit innerhalb des Geländes eine starke Hangneigung von Nord nach Süd, aber auch von Ost nach West zur St. Omerstraße hin.

Bewertung

Es liegen zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen. Vorbelastungen innerhalb des Änderungsgebietes bestehen heute durch die bereits vorhandene Wohnbebauung. Außerdem wäre der Versiegelungsgrad bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wesentlich höher gewesen, als dies durch die geplanten Festsetzungen der Neubebauung erfolgt. Somit wird das Schutzgut Boden voraussichtlich nur wenig erheblich beeinflusst.

13.2.1.4 Schutzgut Wasser

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

sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer sind als besondere Schutzziele zu nennen.

Vornehmlich im bebauten Plangebiet stehen Grundwassernichtleiter (Grundmoräne) an, die sich aus Locker- und Festgesteinen ohne nennenswerte Poren- oder Trennfugendurchlässigkeit zusammensetzen. Weiterhin stehen im restlichen Plangebiet Kluftgrundwasserleiter (Schilfsandstein) an, die sich aus Festgesteinen mit mäßiger, z.T. geringer Trennfugendurchlässigkeit zusammensetzen. Die Grundmoräne ist der bedeutsamste Lockergesteins-Grundwassernichtleiter. Über Grundwasserleitern bildet sich eine undurchlässige Deckschicht, mindert die Versickerung der Niederschläge und reduziert somit die Grundwasserneubildung. Die Grundwasserführung des Schilfsandsteins ist stark wechselnd in Abhängigkeit von Mergel- oder Sandsteinfazies und wechselnder Trennfugendurchlässigkeit.

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

Bewertung

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die vorhandene Wohnbebauung und die damit verbundene Versiegelung schon vorbelastet. In diesen Bereichen ist die Grundwasserneubildung eingeschränkt, soweit die Flächen an die Kanalisation angeschlossen sind. Auch aufgrund der Bodenverhältnisse sind Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate als gering einzustufen. Im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung findet eine geringere Oberflächenversiegelung statt als dies der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht. Weiterhin werden im Bebauungsplan Empfehlungen zur Nutzung von Regenwasser gegeben. Durch Anlagen (Zisternen) zur Wiederverwendung von Regenwasser wird die Abwassermenge reduziert und wieder verwertet. Das Schutzgut Wasser wird voraussichtlich nur wenig erheblich durch die Änderungsplanung beeinflusst.

13.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Durch die Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung zu erwarten.

Das Klimagutachten (GEO-NET, 1999) weist das Plangebiet als Siedlungsraum aus mit sehr geringen Immissionsbelastungen. Die Belastung der vorhandenen Straßenräume wird ebenfalls als sehr gering eingestuft. Nördliche Teile des Änderungsgebietes, vorwiegend im Bereich der Kleingartenanlage und der südlich angrenzenden Gärten, sind im Klimagutachten als Ausgleichsräume für die Kaltluftproduktion ausgewiesen worden. Die Bedeutung für die Kaltluftproduktion wird als hoch bewertet. Die höchste Kaltluftproduktion zeigen die Wald- und Wiesenstandorte, gefolgt von den Ackerflächen. Größere Grünflächen in oder im Nahbereich der Siedlungsflächen können ebenfalls Kaltluft produzieren.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung (GRZ 0,2 und 0,3) nicht zu erwarten. Die Empfehlungen des Klimagutachtens Ausgleichs- und Ergänzungsräume als wichtige Frisch-, Kaltluftliefergebiete freizuhalten, werden durch die Festsetzung einer Fläche als Kleingartenanlage und durch die Festsetzung einer Fläche als Private Grünfläche berücksichtigt. Ferner wird durch Festsetzungen die Waldfläche im Plangebiet gesichert und eine weitere angrenzende Fläche als Öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Vorbelastungen für das Lokalklima bestehen durch die bereits vorhandene Wohnbebauung und durch den Landwirtschaftlichen Betrieb am östlichen Rand des

Plangebietes. Aufgrund der vorher geschilderten Maßnahmen gibt es insgesamt für das Schutzgut Klima/Luft keine Anhaltspunkte für besondere Belastungen.

13.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege 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 Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind“. Das Landschaftsbild ist umso wertvoller, je mehr es der typischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes entspricht. Es gilt u.a. ausreichend große, unzerschnittene Landschaftsräume zu erhalten. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wesentlich durch die vorhandene Wohnbebauung mit den dazwischenliegenden Ziergärten, den Rasenflächen und den dort vorhandenen Gehölzen gekennzeichnet. Ferner befinden sich einige extensiv gepflegte Grundstücke mit Wiesenflächen, Sträuchern und Bäumen innerhalb des Plangebietes. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Kleingartenanlage mit seiner typischen der Nutzung angepassten Struktur. Weiterhin bestimmt die kleinere Waldfläche den Gesamteindruck des Gebietes. Das gesamte Gebiet, welches von Nord nach Süd und von Ost nach West zum Teil stark abfällt, ist anthropogen beeinflusst worden. Von verschiedenen Standorten aus sind vielfältige kleinräumige Sichtbeziehungen vorhanden, von denen aber auch immer wieder die gleichartigen Landschaftselemente und Gebäudestrukturen erlebbar werden. Bedingt durch den Gehölzbestand fördert dies allerdings nicht immer nur Monotonie, sondern auch eine gewisse Vielfalt. Außerhalb des Plangebietes, in östlicher Richtung, dominieren landwirtschaftliche Flächen, im Norden die Wiesenflächen des Flugfeldes. Die übrigen angrenzenden Bereiche sind durch Wohnbebauung gekennzeichnet.

Bewertung

Die landschaftsästhetische Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Teilgebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie, der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung z.B. durch künstliche Elemente, Lärm, Gerüche und Unruhe. Die Landschaftsbildqualitäten innerhalb des Plangebietes sind stark von der heutigen Nutzung und damit der anthropogenen Überprägung einzelner Teilbereiche abhängig. Das optische Landschaftsbild, welches als wenig hochwertig einzustufen ist, erfährt durch die baulichen Ergänzungen der vorhandenen Bebauung nur geringfügige Beeinträchtigungen.

13.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Mit einem Vorhaben können negative Einflüsse auf Kultur- und Sachgüter durch Überbauung, Immissionen etc. verbunden sein. Der Erhalt von Kultur- und Sachgütern ist zu sichern.

Da Sach- und Kulturgüter im Plangebiet nicht vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben.

13.2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten- und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Die Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene Wohnbebauung und der nur teilweisen Neuversiegelung gegenüber der z.Zt. gültigen Planung, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Änderungsgebiet nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Beeinträchtigung beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Beeinträchtigungsintensität
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Immissionsbelastung durch Verkehrslärm • Verlust und Neugliederung des Erholungsraumes 	nicht erheblich
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Zerstörung der Kleinbiotope und der Vegetation auf den z.T. verwilderten Flächen • Verlust von Teillebensräumen 	z.T. erheblich z.T. wenig erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Bodenfunktion • Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung • z.T. Aufwertung durch Entsiegelungen 	kleinräumig gering bis hoch nicht ausgleichbar
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenbefestigung und Überbauung • Beschleunigung des Wasserabflusses • z.T. Verbesserung der Oberflächen-/Grundwassersituation durch die Anlage von Zisternen 	wenig erheblich
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung 	nicht erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung 	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • es werden keine Kultur- und Sachgüter durch die Planung betroffen 	nicht erheblich
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes 	nicht erheblich

13.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

13.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung der Planung sind teilweise bei den einzelnen Schutzgütern negative Umweltauswirkungen verbunden. Bei der Realisierung der Festsetzungen des B-Planes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten werden, dennoch erfolgen in Teilbereichen des Plangebietes – vorwiegend im Bereich der ursprünglich vorgesehenen Trasse der Querspange – erhebliche Eingriffe, insbesondere in das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Es haben sich in der Vergangenheit kleinflächig Biotopstrukturen entwickelt, wie z.B. Hecken und Baumgruppen, die u.U. weiter isoliert oder gänzlich beseitigt werden. Bestimmte tierökologische Funktionen werden durch die neue Wohnbebauung eingeschränkt, ggfls. für einige Arten komplett unterbunden. Außerdem ist damit zu rechnen, dass in Teilbereichen eine Verschiebung von Pflanzengesellschaften erfolgt.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist anzumerken, dass im Änderungsgebiet eine lückenhafte Bebauung besteht, die durch die vorgesehene Wohnbebauung sinnvoll ergänzt wird. Es wird der Forderung des Gebietsentwicklungsplanes Rechnung getragen, dass Splittersiedlungen zu verhindern sind.

Im Hinblick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan, der im Änderungsgebiet umfangreiche Flächen für den Verkehr festsetzt, wird durch die vorgesehene Änderung eine Verbesserung der Gesamtsituation erreicht.

13.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Ergänzung von Wohnbauflächen, würde das Plangebiet entsprechend dem vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan auch weiterhin punktuell bebaut werden. Die Flächen im Bereich der geplanten Entlastungsstraße würden weiterhin gärtnerisch genutzt. Ein Teil der Flächen, die vorwiegend im städtischen Besitz sind, würden sich selbst überlassen bleiben bzw. extensiv gepflegt werden. Das Waldgrundstück, die Kleingartenanlage und die privaten Grünflächen südlich der Kleingartenanlage wären planungsrechtlich nicht abgesichert. Ferner würde im Plangebiet keine Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz festgesetzt. Nachteilig wäre auch die Beibehaltung der Splittersiedlung. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten, wie auch die kleinflächigen Biotope für Tiere und Pflanzen. Einzelne schützenswerte Bäume, die im Zuge der Bebauung gefällt werden müssen, würden ebenfalls weiterhin stehen bleiben.

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

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

Die Änderungsplanung stellt schon gegenüber dem z.Zt. rechtskräftigen Bebauungsplan ein sehr effektives Vermeidungsinstrument dar, da dadurch die Inanspruchnahme von Freiflächen reduziert werden kann und darüber hinaus die Möglichkeit besteht, vorbelastete Bereiche auch nach umweltrelevanten Gesichtspunkten zu entwickeln. Gleichzeitig folgt dieser Planungsansatz dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung) nach § 1a Abs.2 BauGB. Durch

entsprechende Festsetzungen von gestalterischen und grünplanerischen Maßnahmen (reduzierte Neuversiegelung, naturnahe Gartengestaltung), wie auch durch die Festsetzungen der Flächen der Kleingartenanlage, der privaten Grünflächen, der Waldfläche und des öffentlichen Spielplatzes kann eine Verminderung der Beeinträchtigungen erreicht werden.

Die Eingriffsregelung gem. den § 18-20 BNatSchG wird nicht angewendet, da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Einzelne Schritte zur Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter konkretisiert.

13.2.3.1 Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen als wesentliche Belastungen für die benachbarten Wohnbereiche zu nennen. Die Beeinträchtigungen durch den zusätzlich anfallenden Anliegerverkehr nach Fertigstellung der Wohnbebauung sind nicht erheblich.

Aufgrund des Landwirtschaftlichen Betriebes im Plangebiet und der benachbarten Ackerflächen kommt es zu geringfügigen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä..

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner bereits getrennt in Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und turnusmäßig durch den städtischen oder dem privaten Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und entsorgt.

Unvermeidbare Belastungen

Durch das Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen bleibt gleichwohl eine gewisse Schallbelastung erhalten. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ist jedoch nicht gegeben, so dass aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden Immissionen sind unvermeidbar und aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

13.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Wohnbebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen. Im einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Bepflanzung der Privatgärten

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Pro 200 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

Erhalt und Schaffung von Grünstrukturen

- Festsetzung der vorhandenen Kleingartenanlage
- Festsetzung einer Fläche als private Grünfläche

- Festsetzung der vorhandenen Waldfläche
- Festsetzung einer Fläche als Kinderspielplatz

Unvermeidbare Belastungen

Wertvolle Gehölzbestände, z.B. Hecken und Einzelbäume, werden im Zuge der Inanspruchnahme durch die Bebauung, die Erschließung, der Zwischenlagerung von Boden etc., in Teilbereichen entfernt.

Bestimmte tierökologische Funktionen werden eingeschränkt bzw. für einige Arten gänzlich unterbunden.

Die Versiegelung des Bodens und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

13.2.3.3 Schutzgut Boden

Durch die Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff, der auf das Nötigste beschränkt werden sollte. Durch Festsetzung von niedrigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 und 0,3 (incl. Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellplätze, Carports und Garagen) wird das Schutzgut Boden weitestgehend gering belastet und eine Minderung des Eingriffs erreicht.

Durch Änderung der Planung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Versiegelungsgrad erheblich reduziert.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit Versiegelung des Bodens im Bereich des Wohngebietes ist an dieser Stelle des Stadtgebietes unvermeidbar, da es planerisches Ziel ist, die vorhandene lückenhafte Wohnbebauung zu vervollständigen und die Flächen der ehemaligen Trasse der Querspange einer dem Umfeld angepassten Nutzung zuzuführen. Dieses wird durch die Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes und Flächennutzungsplanes ermöglicht. Die überplanten Gebiete befinden sich innerhalb vorhandener Wohnbauflächen und können daher auch problemlos durch wenige neue Verkehrsflächen erschlossen werden.

13.2.3.4 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der B-Plan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und durch Festsetzung von Retentionsmaßnahmen reagieren.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die geringe Bebauungsdichte (Grundflächenzahlen von 0,2 und 0,3) wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle des Stadtgebietes aufgrund der planerischen Ziele unvermeidbar. Die Abwassermenge soll durch Retentionsmaßnahmen minimiert und durch die Anlage von Zisternen Regenwasser wieder verwendet werden.

13.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Es liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen vor. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

13.2.3.6 Schutzgut Landschaft

Es liegen nur wenig erhebliche Beeinträchtigungen vor. Durch die Bebauung kommt es zu Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen, wie auch zum Verlust von Freiräumen. Kompensationsmaßnahmen ergeben sich hieraus nicht.

13.2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur.- und Sachgüter vorhanden.

13.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, soll der aktuellen Beschlusslage Rechnung getragen werden und ehemals festgesetzte Verkehrsflächen umgewandelt werden zu Wohnbauflächen. Hierdurch wird eine Aufwertung der städtebaulichen Situation in diesem Gebiet erreicht. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf der Ebene der Bebauungsplanung sind Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und besondere Wohngebiete (WB). Die jeweilige Festsetzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten entspricht dem Umfeld der einzelnen Gebiete. Die hier vorgesehene Vervollständigung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung stellt in jedem Fall eine bessere Alternative dar, als die Erschließung eines komplett neuen Baugebietes im Außenbereich. Die Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes und des Flächennutzungsplanes ermöglichen die Änderungsplanung. Alternativen zum Standort sind somit nicht möglich.

13.3 Zusätzliche Angaben

13.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der lufthygienischen und immissionökologischen Belastungen wurde das Klimagutachten für die Stadt Detmold (GEONET, 1999) herangezogen. Weitere technische Verfahren liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl ist anzumerken, dass viele weitergehende Angaben, wie z.B. die verkehrliche Belastung aus dem neu entstehenden Wohngebiet oder die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen beruhen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden. Sollte sich im weiteren Bauleitplanverfahren herausstellen, dass weitere tiefer gehende Untersuchungen nötig sind, werden diese Informationen im Umweltbericht berücksichtigt.

13.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bei der hier vorgesehenen Planung ändern sich die Nutzungen für einen großen Bereich des Plangebietes nicht. Mit Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu festgesetzten Bauflächen ist nicht zu rechnen, bzw. sind noch nicht einschätzbar. Hierbei

sind, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Baugenehmigung vorliegen oder vermutet werden können, geeignete Maßnahmen zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen vorzusehen, wie u.a. die Umsetzung der naturnahen Gartengestaltung und der Regenwassernutzung.

13.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes 01-34 „Schorenstraße“ wird das Ziel verfolgt, die lückenhafte Bebauung des Änderungsgebietes, die Folge der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist, zu vervollständigen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind umfangreiche Flächen für den Verkehr festgesetzt worden. Diese Flächen, die für den Straßenausbau der Querspange (Entlastungsstraße) angedacht waren, werden nun aufgrund der aktuellen Verkehrssituation nicht mehr für den Bau der o.g. Straße benötigt. Die vorhandene Wohnbebauung besteht vorwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern. Durch Bebauung der Lücken soll nun die Möglichkeit der Eigentumsbildung im Kernstadtbereich gefördert und ein harmonisches Siedlungsgefüge entwickelt werden. Die innere Erschließung erfolgt über die im Plangebiet vorhandenen Anliegerstraßen, der St. Omerstraße, der Brunnenstraße, der Volkwinstraße, der Hohenloher Straße und der Richard-Moes-Straße. Die vorhandene Kleingartenanlage im nördlichen Teil des Plangebietes soll planungsrechtlich durch entsprechende Festsetzungen im Bestand gesichert werden. Dies gilt ebenfalls für die vorhandene Waldfläche. Östlich und südlich der Waldfläche ist aufgrund des Fehlbedarfs an öffentlichen Spielflächen in diesem Gebiet ein öffentlicher Spielplatz in Größe von rd. 3.000 qm vorgesehen. Südlich der Kleingartenanlage soll eine rd. 8.750 qm große Fläche als private Grünfläche ausgewiesen werden. Ferner wird der Bebauungsplan um eine Fläche von rd. 6.100 qm erweitert. In der Erweiterungsfläche befindet sich ein Landwirtschaftlicher Betrieb, der momentan noch bewirtschaftet wird, jedoch mittelfristig aufgegeben werden soll. Gem. § 9 (2) Satz 2 BauGB besteht die Möglichkeit, Festsetzungen für bestimmte Nutzungen, wie hier die Fläche für die Landwirtschaft, bis zum Eintritt eines bestimmten Umstandes zuzulassen. Als Folgenutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) entsprechend der angrenzenden Bebauung vorgesehen.

Der Verkehrslärm innerhalb des Baugebietes stellt eine nur geringe Belastung dar und ist als Vorbelastung aufgrund des Standortes als „hinzunehmen“ zu beurteilen. Diese Aussage trifft auch hinsichtlich der Belastung durch die landwirtschaftlichen Immissionen zu, die nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung ebenfalls als Vorbelastung von der hinzuziehenden Bevölkerung zu dulden sind.

Als nicht unerhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in Teilbereichen des Gebietes, vorwiegend auf den sich selbst überlassenen Flächen, als erheblich bewertet, da kleinflächig Lebens- und Nahrungsräume von Vögeln und anderen Kleintieren verloren gehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich für den B-Plan werden im Umweltbericht dokumentiert und entsprechende Empfehlungen für Minderungsmaßnahmen ausgesprochen.

Unter anderem sind dies:

- die Begrenzung der baulichen Verdichtung auf GFZ von 0,2 und 0,3
- die naturnahe Gartengestaltung
- die Festsetzung der Fläche der vorhandenen Kleingartenanlage
- die Festsetzung der vorhandenen Waldfläche

- die Festsetzung einer Fläche als private Grünfläche
- die Festsetzung einer Fläche für einen öffentlichen Spielplatz

Aufgrund der sich geänderten Verkehrssituation (Aufgabe der Querspange) und der Vorstrukturierung des Plangebietes, auch im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen, die lückenhafte Bebauung sinnvoll zu ergänzen, kommen Standortalternativen nicht in Betracht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltbeeinträchtigungen durch die Baugebietsentwicklung letztendlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Insofern ist allerdings auch die Durchführung und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen, die durch entsprechende Festsetzungen und Bestimmungen im Bebauungsplan verankert sind, wichtiger Bestandteil einer aus Sicht der Umwelt verträglichen Planung. Gegenüber den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan, die zum Großteil jedoch nicht umgesetzt worden sind, bedeuten die Änderungen eine erhebliche Verbesserung der Umweltsituation.

14 Erschließungskosten

Die folgenden Erschließungskosten basieren auf Schätzungen. Fördermittel wurden nicht berücksichtigt.

Straßen:		€
Grunderwerb Straßenfläche:	Wird noch ermittelt	€
Schmutz- u. Regenwasser incl. RKB:		€
Gestaltung der Ausgleichsfläche:	-	€
Grunderwerb Ausgleichsflächen:	-	€

Die voraussichtlichen Erschließungskosten werden noch zum Entwurf ermittelt.

15 Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 9,6 ha	~ 100	%
Wohnbaufläche	ca. 5,6 ha	~ 58	%
öffentliche Grünfläche	ca. 0,3 ha	~ 3	%
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,7 ha	~ 7	%
Landwirtschaftliche Fläche	ca. 0,5 ha	~ 5	%
Kleingärten/Priv. Grünfläche	ca. 2,3 ha	~ 23	%
Wald	ca. 0,2 ha	~ 2	%

16 Bodenordnung