

Begründung

zum Bebauungsplan 01-84 „Südholzschule“
(beschleunigte) Aufstellung

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Verfahren	1
3	Raumordnung und Landesplanung	2
4	Flächennutzungsplan	2
5	Anlass und Ziele der Planung	2
6	Situationsbeschreibung / bestehendes Planungsrecht	3
7	Belange des Städtebaus / Planungsrechtliche Festsetzungen	3
7.1	Art der baulichen Nutzung	4
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
7.3	Baugestaltung	7
7.4	Verkehrsflächen / Erschließung	8
7.5	Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze	8
7.6	Grünflächen / Grünkonzept	8
7.7	Denkmalschutz	9
8	Belange des Klimaschutzes	9
9	Ver- und Entsorgung	10
9.1	Wasser / Strom / Fernwärme / Gas	10
9.2	Schmutz- / Regenwasserentsorgung	10
9.3	Abfallbeseitigung	10
10	Immissionsschutz	11
11	Altablagerungen und Bodenschutz	14
11.1	Kampfmittel	14
11.2	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	14
11.3	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	14
11.4	Erhalt schutzwürdiger Böden	14
11.5	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	14
12	Umweltbelange	14
12.1	Umweltprüfung	14
12.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	15
12.3	Artenschutz	15
12.4	Baumschutz	15
13	Kosten	16
14	Flächenbilanz	17

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 01-84 „Südholzschule“

Ortsteil: Detmold Nord
Plangebiet: Zwischen Dresdener Straße, Danziger Straße und Lagescher Straße

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der 1,45 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Standort der ehemaligen Südholzschule zwischen der Dresdener Straße und der Lageschen Straße. Er liegt in Flur 36 innerhalb der Gemarkung Detmold und beinhaltet die Flurstücke 94 und 412 vollumfänglich. Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt, er wird wie folgt begrenzt:

im Norden

durch die südliche Grenze des Flurstückes 82 (Dresdener Straße) tlw.;

im Osten

durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 336, 96 - 104 und 506;

im Süden

durch die nördliche Grenze des Flurstückes 342 (Lagesche Straße) tlw.;

im Westen

durch die östliche Grenze der Flurstücke 731, 730, 90 und 507.

2 Verfahren

Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines
Bebauungsplanes vom.....27.10.2015

Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)
(Ausschuss für Stadtentwicklung) am.....02.12.2015

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom..... 15.02. - 14.03.2016

Entwurfsbeschluss.....09.11.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der
sonstigen Träger öffentlicher Belange vom18.11. - 19.12.2016

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

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches liegt unter 20.000 m² (Plangebietsgröße insgesamt: rd. 14.500 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 Plangebietes 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 Bauleitplanung vorgesehen. Somit sind im vorliegenden Fall für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB keine weiteren Grundflächen relevant.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 01-84 „Südholzschule“ soll folglich auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden. 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.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Ausschuss für Stadtentwicklung vom 02.12.2015 beinhaltet, dass trotz der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt wird, um dem sensiblen städtebaulichen Umfeld gerecht zu werden und das Abwägungsmaterial i.S.d. § 1 (7) BauGB umfassend zusammenstellen zu können.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „allgemeinbildende Schule“ dar. Die diesen Darstellungen widersprechende Aufstellung des Bebauungsplanes kann gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB durchgeführt werden, bevor der Flächennutzungsplan entsprechend geändert worden ist. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Rahmen dieser berichtigenden Anpassung sollen entlang der Lageschen Straße „Gemischte Bauflächen“ und im nördlichen Teil des Plangebietes „Wohnbauflächen“ dargestellt werden.

5 Anlass und Ziele der Planung

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Detmold hat in seiner Sitzung am 30.01.2014 beschlossen, das ehemalige Schulgelände zu veräußern und einer Folge-nutzung zuzuführen. Nach Einstellung des Schulbetriebes im Jahre 2009 waren sowohl die Gebäude als auch die umliegenden Freiflächen überwiegend ungenutzt, sodass das innerstädtisch gelegene Plangebiet die Möglichkeit zur Entwicklung einer Nachfolge-nutzung zu Wohnzwecken und wohnverträglichen Mischnutzungen bietet. Der Grundstücksverkauf erfolgte ebenfalls 2014. Die Flächeneigentümerin hat mit Schreiben vom 27.10.2015, nach zwischenzeitlich erfolgtem Abbruch bzw. Entsiege-

lung der Gebäude und der Schulhof- und Parkplatzflächen, einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützt den Beschluss des Rates der Stadt Detmold, zukünftig keine Bebauungspläne für die erstmalige Neuausweisung von Wohnbebauung auf der „grünen Wiese“ aufzustellen oder zu ändern. Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches sowie zur Konversion des ehemaligen Schulstandortes. Städtebaulich ist die Aktivierung der Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Die Stadt Detmold macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes der Kommune, 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, indem der integrierte ehemalige Schulstandort einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden soll.

6 Situationsbeschreibung / bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nördlich des Bahnhofes an der Lageschen Straße und somit in fußläufiger Nähe zur Innenstadt. Es wird im Norden von der Dresdener Straße und im Süden von der Lageschen Straße eingefasst. Die ehemaligen Schulgebäude sowie Schulhof- und Parkplatzflächen wurden bereits zurückgebaut bzw. entsiegelt. Aktuell ist das Plangebiet vor allem in den Randbereichen durch Baumbewuchs geprägt.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet als unbeplanter Innenbereich einzustufen, ein Bebauungsplan liegt bislang nicht vor.

Das unmittelbare Umfeld ist im Norden, Osten und Westen durch Wohnbebauung geprägt. Südlich befinden sich im weiteren Verlauf an der Lageschen Straße Wohnhäuser sowie zweigeschossige Gebäude mit Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und wohngenutzten Obergeschossen. Ein angrenzendes Wohngebäude weist drei Vollgeschosse auf.

7 Belange des Städtebaus / Planungsrechtliche Festsetzungen

In den überwiegenden Teilen des Plangebietes sollen Wohngebäude als freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Kettenhäuser und damit als ein Mix verschiedener Wohnformen ermöglicht werden. Für das Mischgebiet im Süden ist zum einen vorgesehen, dass dort in den Erdgeschossen wohngebietsaffine Dienstleistungen und in den Obergeschossen Wohnungen errichtet werden können. Zum anderen besteht für den Übergangsbereich von Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet im Südosten ein konkretes Projektinteresse zur Errichtung einer diakonischen Einrichtung mit Wohn-

raum für Seniorinnen und Senioren (Wohngruppen und Angebote für betreutes Wohnen) vor, das bei den Festsetzungen Berücksichtigung findet.

Die Erschließung des Plangebietes für motorisierten Verkehr wird ausschließlich von Süden über die Lagesche Straße erfolgen. Auf Höhe der Kreuzung Lagesche Straße / Im Obstgarten soll eine Anliegerstraße von Süden in das Plangebiet führen und in einer Wendeanlage enden. Eine Erschließung von Norden wird ausschließlich für die erste Baureihe im Norden mit direkter Grundstückszufahrt von der Dresdener Straße sowie in Form eines Fuß- und Radweges möglich sein. Durchgangsverkehr von der Dresdener Straße zur Lageschen Straße wird somit ausgeschlossen. Von der Erschließungsstraße sind nach Westen kleinere private Stichstraßen zur Grundstücksererschließung geplant.

Ein weiteres Augenmerk der Planung liegt auf dem vorhandenen Baumbewuchs. Vor allem in den Randbereichen ist das Plangebiet von einem Baumbestand gesäumt, der aufgrund seiner gebietsprägenden Wirkung soweit möglich in das Bebauungskonzept integriert wurde. Besonders hervorzuheben ist hier die zentral gelegene Eiche, auf die städtebaulich mit der Verortung des Quartiersplatzes in dem Bereich reagiert wird. Für eine wirtschaftlich und städtebaulich tragfähige Lösung muss jedoch auch ein nicht unerheblicher Teil des Baumbestandes entfallen (siehe hierzu 11.4 Baumschutz).

Im Süden des Plangebietes befindet sich an der Lageschen Straße die Bushaltestelle „Südholzschiene“ mit dem innerhalb des Plangebietes stehenden Buswartehaus. Diese Haltestelle wird im Rahmen der Gebietsentwicklung auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt werden. Der genaue neue Standort steht noch nicht fest. Der zwischen der Stadt Detmold und dem Projektentwickler zu schließende Erschließungsvertrag wird hierzu die erforderlichen Regelungen treffen.

Vor dem Hintergrund dieser städtebaulichen Ziele sind die folgenden Festsetzungen geplant:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO sollen im Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) und
- Mischgebiet -MI- (§ 6 BauNVO)

festgesetzt werden.

Diese geplante Baugebietstypik ist für das Plangebiet besonders geeignet, einen städtebaulichen Zusammenhang des Plangebietes mit dem Umfeld herzustellen. Dieses zeichnet sich durch die dominierende Wohnnutzung sowie die gemischten Nutzungen entlang der Lageschen Straße aus (siehe 6 *Situationsbeschreibung / bestehendes Planungsrecht*). Das allgemeine Wohngebiet fügt sich somit in die Umgebung ein und das südlich abschließende Mischgebiet führt die Mischnutzung entlang der Lageschen Straße fort.

Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA und WA*)** soll die Nutzungszulässigkeit wie folgt festgesetzt werden:

- Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 4 (2) BauNVO:
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

- Gemäß § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO werden folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgrund des potenziellen Zu- und Abgangsverkehres,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe aufgrund des potenziellen Störgrades,
 - Anlagen für Verwaltungen aufgrund des potenziellen Zu- und Abgangsverkehres,
 - Gartenbaubetriebe, da diese mit ihrem Flächenanspruch in dem zentral gelegenen und baulich geprägten Bereich nicht die städtebaulich angestrebte Nutzung darstellen,
 - Tankstellen, da diese aufgrund der Flächen- und Verkehrsintensität nicht in die im Inneren des Geltungsbereiches geplanten allgemeinen Wohngebiete passt.

Räume für freie Berufe sind nach diesen Festsetzungen nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig. Eine gesonderte Festsetzung ist damit entbehrlich.

Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Diese Nutzung ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig. Dieses kann z. B. ein Wohngebäude sein, das als soziale Einrichtung der Betreuung und Pflege von Menschen dient.

Für das **Allgemeine Wohngebiet WA*** gilt grundsätzlich der gleiche Zulässigkeitskatalog, wie für das „normale“ Allgemeine Wohngebiet WA. Für diesen Bereich wird jedoch einschränkend festgesetzt, dass Wohngebäude gemäß § 9 (1) Ziffer 8 BauGB ausschließlich für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf geeignet errichtet werden dürfen. Diese Personengruppe wird als „Seniorinnen und Senioren“ definiert. Zwar würde die Errichtung derartigen Wohnraumes nach den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den übrigen Bereichen des Plangebietes ebenfalls zulässig sein, mit der Festsetzung des WA* kann jedoch gewährleistet werden, dass der für Seniorinnen und Senioren geeignete Wohnraum nicht durch „normalen Wohnraum“ verdrängt wird.

Die Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum nimmt aufgrund des demografischen Wandels stetig zu. Auch in dem geplanten Wohngebiet soll dies Berücksichtigung finden, da ein bedeutender Faktor für Wohnraum von Senioren eine zentrumsnahe Lage ist, die an diesem Standort gegeben ist.

Im **Mischgebiet (MI)** soll die Nutzungszulässigkeit wie folgt festgesetzt werden:

- Zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 6 (2) BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 6 (3) BauNVO werden folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten.

Dieser Nutzungsausschluss wird vorgenommen, da Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Flächenintensität und Tankstellen aufgrund ihrer Flächen- und Verkehrsintensität nicht an dem Standort und auch nicht in direkter Nachbarschaft zu dem nördlich angrenzend geplanten Allgemeinen Wohngebiet zulässig sein sollen. Vergnügungsstätten sind aufgrund der Lage im wohnbaulich geprägten Umfeld ebenfalls nicht Planungsziel.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist für die allgemeinen Wohngebiete (WA und WA*) gem. § 16 (2) BauNVO mit einer GRZ von 0,4 vorgesehen. Dies entspricht sowohl dem Nutzungszweck als auch den Vorgaben des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist für den Zweck der Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen eine Überschreitung der GRZ auf maximal 0,6 zulässig.

Für das Mischgebiet ist gem. § 16 (2) BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 geplant. Dies ermöglicht eine dem Nutzungszweck angemessene Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und entspricht ebenfalls den in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist für den Zweck der Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen eine Überschreitung der GRZ auf maximal 0,8 zulässig.

Die GFZ drückt das Verhältnis der Geschossflächen zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Die Festsetzung der GFZ soll in Abhängigkeit zu der vorgesehenen als zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (hier: 2 Vollgeschosse als zwingende Vorgabe) im WA 0,8 und im MI 1,2 betragen.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen geregelt. Hinsichtlich der Geschossigkeit soll für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden, dass zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten sind. Aufgrund der beabsichtigten baugestalterischen Festsetzung von Flachdächern, kann die Gebäudehöhe angesichts der zwingenden Vorgabe von zwei Vollgeschossen auf max. 6,50 m beschränkt werden. Die Errichtung von bspw. einem Staffelgeschoss als 2. Obergeschoss soll damit verhindert werden, sodass die Gebäude eine homogene Höhenentwicklung aufweisen.

Das Mischgebiet soll aufgrund seiner zugeordneten trennenden Wirkung von dem Emissionsort Lagesche Straße und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet eine größere Höhenentwicklung aufweisen. Hierbei soll ein zweites Obergeschoss errichtet werden, das jedoch aufgrund der überwiegend zweigeschossigen Nachbarbebauung entlang der Lageschen Straße als Staffelgeschoss auszubilden ist. Daher wird die Zahl der Vollgeschosse für das Mischgebiet ebenfalls auf zwingend zwei festgesetzt, während die Festsetzung zur Gebäudehöhe hier jedoch eine minimale und eine maximale Gebäudehöhe vorgibt, die die Errichtung eines zweiten Obergeschosses impliziert (Gebäudehöhe im Mischgebiet: Mindestens 9,00 m und maximal 11,50 m).

Von diesen Werten abweichend werden für den als WA* festgesetzten Bereich gesonderte Höhenfestsetzungen getroffen. Der Grund hierfür liegt in dem vorgenannten Projektbezug der Bauleitplanung im Südosten des Plangebietes. Im südlichsten Streifen

des WA* sollen Gebäude mit der gleichen Höhenentwicklung wie in dem angrenzenden Mischgebiet zulässig sein (zwei zwingende Vollgeschosse mit der Festsetzung einer Mindest- und einer Maximalhöhe), sodass in diesem räumlich begrenzten Teilbereich ebenfalls die Errichtung eines Staffelgeschosses möglich ist.

Für den nördlich daran angrenzenden Bereich wird eine Höhenfestsetzung getroffen, mit der ein stufenweiser und verträglicher Übergang zu dem nördlich angrenzenden „normalen“ Allgemeinen Wohngebiet WA erfolgen soll (maximale Höhe von 8,50 m).

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO sind die jeweils in den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten NHN-Höhen (Angabe in Metern über Normalhöhennull) maßgebend.

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit den getroffenen Festsetzungen wird zudem für weite Teile des allgemeinen Wohngebietes gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden vorgenommen. Diese Festsetzungen differenzieren dabei zwischen den unterschiedlichen Formen der offenen Bauweise:

- Einzelhäuser: max. 2 Wohnungen je Einzelhaus
- Doppelhäuser: max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
- Hausgruppen: max. 1 Wohnung je Reiheneinheit

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit Ausnahme des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes WA* wird diese offene Bauweise je nach Lage im Plangebiet weiter konkretisiert. So soll die Bauweise östlich der Planstraße auf die Errichtung von Einzelhäusern und westlich der Planstraße / des Fuß- und Radweges auf Hausgruppen (Reihenhäuser) beschränkt werden. In Verbindung mit der vorstehend beschriebenen Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird hiernach eine kleinteilige Bebauung entstehen, die über diese Festsetzung innerhalb des Plangebietes sinnvoll zониert werden kann. In dem nordwestlichen Baufenster an der Dresdener Straße sollen zudem Doppelhäuser zulässig sein, da diese in Anbetracht des direkten städtebaulichen Umfeldes dort geeignet sind und damit der Mix / das Angebot an Wohnformen komplettiert werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen bzw. im Nahbereich zur Zufahrt von der Lageschen Straße (im Mischgebiet) mit zwei Baulinien vorgegeben. Mit der Festsetzung der zwingend einzuhaltenden Baulinien und der auf der Ostseite der Planstraße zurückspringenden Baugrenzen soll die Zufahrtssituation in das Plangebiet städtebaulich als „Torsituation“ wahrnehmbar sein.

7.3 Baugestaltung

Baugestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW sollen zur Gestaltung der Dächer getroffen werden, um der geplanten Bebauung mit einer ruhigen / homogenen Dachlandschaft ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu geben. Planerisches Ziel ist ein urbaner Baustil mit moderner Architektursprache, woraus in diesem Fall die ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern resultiert.

Weitere baugestalterische Festsetzungen werden zum Fassadenmaterial, der Ausführung bei einem Grenzanbau von Garagen, Carports, Nebenanlagen etc., der Gestaltung von Gärten und Freiflächen, der baulichen Nutzung der Vorgartenbereiche sowie zu Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen. Hierzu wird auf die Festsetzungen unter Pkt. 2 auf dem Bebauungsplan verwiesen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ersetzen die im Bebauungsplan getroffenen baugestalterischen Festsetzungen die Regelungen der Gestaltungssatzung „Lagesche Straße“ aus dem Jahre 1983.

7.4 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Planstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage geplant, die im Süden des Plangebietes an die Lagesche Straße anbinden soll. Die Verkehrsfläche ist im Querschnitt mit einer Breite von 6,00 m geplant. Eine Separierung von Fahrbahn und Gehweg ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgesehen und aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens dieser Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr auch nicht erforderlich. An der Lageschen Straße befindet sich aktuell eine Bushaltestelle, die in Folge der Planung auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt werden wird. Der genaue Standort wird noch in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger sowie dem ÖPNV-Netzbetreiber festgelegt.

Zwischen der Dresdener Straße und der Erschließungsstraße ist ein Fuß- und Radweg zur nicht motorisierten Verbindung des geplanten und des nördlich vorhandenen Wohngebietes vorgesehen. Dieser Fuß- und Radweg ist in einer Breite von 3,00 m geplant.

Die Grundstückerschließung für die westlich der Planstraße geplanten Reihenhäuser im allgemeinen Wohngebiet ist über private Verkehrsflächen geplant (Breite: 4,00 m).

7.5 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze

Die Errichtung von überdachten und nicht überdachten Stellplätzen sowie Garagen ist neben den besonders für diesen Zweck gekennzeichneten Flächen im Süden des Mischgebietes ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandflächen, wobei ein Mindestabstand von 1,00 m zu angrenzenden Straßenverkehrsflächen bzw. dem Fuß- und Radweg einzuhalten ist, zulässig. Mit dieser Festsetzung wird vorgegeben, dass die Vorgartenbereiche und die rückwärtigen Gartenbereiche eines Grundstückes nicht zur Deckung des Stellplatzbedarfes herangezogen werden können.

Die nachzuweisenden Stellplätze sind auf den Baugrundstücken vorzuhalten. Die an der Lageschen Straße geplanten Flächen für Stellplätze sind für die Mischgebietsbebauung geplant und bieten die erforderlichen Stellplätze für das Mischgebiet. Die Ziel- und Quellverkehre der gewerblichen Nutzung im Mischgebiet können damit weitestgehend aus dem allgemeinen Wohngebiet herausgehalten werden.

7.6 Grünflächen / Grünkonzept

Der in Kap. 7 beschriebene Quartiersplatz im Bereich der zentralen Eiche an der geplanten Wendeanlage soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt werden.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Festsetzungen sowohl zum Erhalt von Grünstrukturen als auch zur Anpflanzung neuer und die z.T. entfallenden Grünstrukturen kompensierenden Grünstrukturen vorgesehen. Gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB werden die entlang der Ost- und Westseite des Plangebietes vorhandenen Hecken zum Erhalt festgesetzt. Zudem wird über die entsprechende textliche Festsetzung geregelt, dass abgängige Hecken gleichwertig zu ersetzen sind, sodass die östliche und westliche Eingrünung des Plangebietes mit den vorhandenen Hecken dauerhaft sichergestellt werden kann. Zudem wird, ebenfalls gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB, ein Teil des vorhandenen und gebietsprägenden Baumbestandes zum Erhalt festgesetzt. Siehe hierzu *Kap.11.4 Baumschutz*.

Gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB werden zudem im Sinne eines Grün- und Pflanzkonzeptes zur freiraumplanerischen Gestaltung und zur Kompensation des Entfalls vorhandener Grünstrukturen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern verbindlich vorgegeben. In Abhängigkeit zur Baugrundstücksgröße wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken Baum- oder Strauchpflanzungen erfolgen müssen. Bis zu einer Grund-

stückgröße von 400 m² sind mindestens drei Laubsträucher und ab einer Grundstücksgröße von 400 m² je ein einheimischer Laubbaum auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. Die textliche Festsetzung (Pkt. 1.25 enthält hierzu entsprechende Pflanzenlisten und Angaben zur Pflanzqualität.

Darüber hinaus werden zur grünstrukturellen Gliederung des Plangebietes und zur Abgrenzung der Baugrundstücke Heckenpflanzungen zeichnerisch und textlich verbindlich festgesetzt (ebenfalls inklusive einer entsprechenden Pflanzenliste).

Das Konzept zur freiraumplanerischen Gestaltung wird durch eine Festsetzung zur Begrünung der im Mischgebiet geplanten Fläche für Stellplätze komplettiert. Da auch im Bereich der geplanten Anknüpfung der Planstraße an die Lagesche Straße Bäume entfallen müssen, wird eine Bepflanzung dieser Stellplätze festgesetzt. Nach jedem sechsten Stellplatz in diesem Bereich ist ein standortgerechter, großkroniger und einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hiermit kann erreicht werden, dass keine durchgehende Stellplatzreihe entlang der Lageschen Straße entsteht.

7.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Als Versorgungsflächen nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB sind Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Hierzu ist ausdrücklich in die Planzeichenverordnung (PlanZV) ein eigenständiges Planzeichen für die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) aufgenommen worden, das als Darstellung / Festsetzung im Bebauungsplan verwendet werden kann. Darüber hinaus sind gemäß § 14 (1) BauNVO Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 (2) BauNVO). Aufgrund dieser Regelung und des technisch möglichen Anschlusses des Plangebietes an das Fernwärmenetz wird auf die Festsetzung eines Standortes für eine Kraft-Wärme-Kopplung verzichtet.

Unabhängig davon sind in dem Plangebiet bauliche Grundsätze der Energie-Einsparverordnung (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG)

bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Bzgl. der Nutzung der Solarenergie ist für das Plangebiet festzustellen:

Aufgrund der Möglichkeit einer individuellen Ausrichtung von Solarmodulen auf Flachdächern sind die Voraussetzungen zur aktiven Solarenergienutzung gegeben. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird geregelt, dass die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen für die Errichtung von technischen Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien um bis zu 1,00 m überschritten werden darf.

Verschattungswirkung: Die Bebauungsabstände innerhalb des Plangebietes führen nur teilweise zu gegenseitigen Verschattungen der Gebäude. Die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer einer Wohnung (gemäß DIN 5034-1) wird ohne weiteres sichergestellt.

Baukörperstellung: Die festgesetzten Baufenster können bei allen Neubauten zu einer Südausrichtung der Gebäudestellung führen. Die städtebauliche Konzeption erfolgt auf der Grundlage einer Gesamtabwägung. Hierbei können die idealtypischen Ansprüche an einen optimalen solarenergetischen Eintrag im Plangebiet erfüllt werden. Im Ergebnis wird den Ansprüchen an eine rationelle Energie- / Wärmeversorgung durch die städtebauliche Konzeption ausreichend entsprochen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Wasser / Strom / Fernwärme / Gas

Eine Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Fernwärme und Gas kann hergestellt werden. Das Leitungsnetz ist entsprechend anzupassen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung. Hier wird gemäß des DVGW-Arbeitsblattes W 405 eine Bereitstellung von 48 m³/h über zwei Stunden für ausreichend gehalten. Diese Löschwassermenge kann über die Trinkwasserleitung zur Verfügung gestellt werden.

9.2 Schmutz- / Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser ist in den Mischwassersammler in der Lageschen Straße einzuleiten. Der Anschluss ist in etwa auf Höhe des Kreuzungsbereiches Lagesche Straße / Im Obstgarten vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist ebenfalls in Richtung Lagesche Straße zu entwässern. Anschlusspunkt ist der geplante RW-Schacht R.06-70 im Kreuzungsbereich Lagesche Straße / Im Obstgarten zur Einleitung in die Werre. Sollte der im Verlauf der Straße Im Obstgarten geplante RW-Kanal bis zur Erschließung des Plangebietes noch nicht erstellt worden sein, ist vorübergehend eine provisorische Anbindung an den Mischwassersammler in der Lageschen Straße möglich.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Werre besteht unter dem Az. 4.3-66 38 21-5/721 bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Die zu erstellenden RW- und SW-Kanäle dienen nur der Entwässerung des Plangebietes. Die nördlich gelegenen Bereiche Dresdener Straße / Dessauer Weg entwässern künftig ebenfalls im Trennsystem. Die hier vorgesehenen Kanäle werden jedoch im Bereich der Stettiner Straße in Richtung Lagesche Straße geführt.

9.3 Abfallbeseitigung

Die Baugrundstücke in dem Plangebiet sind 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 Planstraße erlaubt aufgrund der geplanten Wendeanlage eine Anfahrt des Plangebietes zum Zwecke der Abfallentsorgung. Die privaten Verkehrsflächen zur Erschließung der Reihenhäuser nordwestlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfüllen diese Bedingungen nicht, sodass die Abfallbehälter dort entsprechend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche zu bringen sind (Länge der privaten Stiche: ca. 30 m).

10 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die Geräusch-Immissionen der im Südwesten angrenzenden Lageschen Straße und der im Nordosten angrenzenden Dresdener Straße ein. Zur Feststellung der Immissionserheblichkeit sowie der Darlegung der Immissionsschutzmaßnahmen ist ein „Fachbeitrag Schallschutz“ (RP Schalltechnik, Osnabrück, 04/2015) erstellt worden.

Unterschiedliche Nutzungen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Wo unverträgliche Nutzungen aufeinander stoßen, kann nicht nach diesem Trennungsgrundsatz verfahren werden. Das Wort „soweit“ ist auch nicht räumlich, sondern als Relativierung des Möglichen zu verstehen. Sind Immissionskonflikte infolge gewachsener Strukturen oder sonstiger gebietlicher Verzahnung nicht zu lösen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet.

Bei allen Neuplanungen, einschließlich der „heranrückenden Bebauung“, sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastung ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben.

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Geräusch-Situationen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten bei der Beurteilung von Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete:

WAMI

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	55/60 dB (A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	45/50 dB (A)

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Dort werden folgende Immissionsgrenzwerte für Wohn- bzw. Mischgebiete genannt:

WAMI

tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	59/64 dB (A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	49/54 dB (A)

Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage der Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Wohnungen zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspielraumes für Verkehrslärm nach oben hin angesehen werden. Bei darüber hinausgehenden Belastungen sind daher Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die oben genannten Orientierungs-/Grenzwerte haben – für Abwägungsverfahren wie dem vorliegenden – keine normative Bedeutung; d.h., sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, entsprechen den „durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen“ und die Grenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 (5 - 7) BauGB.

Bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen gemäß 16. BImSchV keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 und die Grenzwerte der 16. BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der „enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle“ liegen.

Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrs-Geräusche definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts bzw. für Mischgebiete 72/62 dB(A) tags/nachts und stellt den Übergang von schädlichen Umwelteinwirkungen mit lediglich belästigendem Charakter zu schädlichen Umwelteinwirkungen mit gefährdendem Charakter dar.

Verkehrslärmsituation

Nach Auswertung des schalltechnischen Gutachtens (Karte 1.1: Isophonenkarte für den Verkehrslärm, Beurteilungspegel Tag) ist zu konstatieren, dass ein rd. 10 m breiter Streifen im Süden des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Pegeln zwischen 55 und 57 dB(A) belastet ist. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 werden damit überschritten, die Grenzwerte nach der 16. BImSchV hingegen eingehalten. Innerhalb dieses rd. 10 m breiten südlichen Streifens des allgemeinen Wohngebietes sind die errechneten Beurteilungspegel damit als belästigend, nicht jedoch als gefährdend einzustufen. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Ziffer 1 BauGB sind damit trotz der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sichergestellt.

Die für das geplante Mischgebiet errechneten Beurteilungspegel erreichen im Bereich der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen tags zwischen 57 und 63 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit um bis zu 3 dB(A) überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV hingegen eingehalten. In dem Mischgebiet sind damit ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet, wobei die Immissionen tagsüber belästigenden Charakter aufweisen.

Ein analoges Bild ist für den Nachtzeitraum zu erwarten, für den eine Differenz von Tag- und Nachtwert von 10 dB(A) berechnet wurde. Dies ist durch den direkten Vergleich der Karten 1.1 (Tag) und 1.2 (Nacht) des Schallgutachtens zu erkennen. Die Ori-

orientierungswerte der DIN 18005 werden in den südlichen Bereichen des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV damit jeweils um bis zu 3 dB(A) überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind hierbei stets gegeben, wenngleich in diesen Bereich jedoch Beurteilungspegel mit belästigendem Charakter zu erwarten sind.

Entlang der Dresdener Straße ist nach den errechneten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens sowohl für den Tag- als auch den Nachtzeitraum in einem Streifen von rd. 6 m am nördlichen Plangebietsrand eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV hingegen werden sicher eingehalten. Somit liegen auch im nördlichen Bereich gesunde Wohnverhältnisse vor, wenngleich in dem etwa 6 m breiten Streifen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze Beurteilungspegel mit belästigendem Charakter zu erwarten sind.

Damit ist festzustellen, dass sowohl tags als auch nachts Geräusch-Belastungen vorliegen, die gesundes Wohnen sicherstellen. In Teilbereichen des geplanten allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sind Immissionen zu erwarten, die belästigenden, jedoch keinen gesundheitsgefährdenden Charakter aufweisen.

Verbindliche Festsetzungen aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Die vorstehend beschriebenen Bereiche, in denen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten sind, werden im Bebauungsplan mit Darstellung der entsprechenden Lärmpegelbereiche II bzw. III nach DIN 4109 gem. § 9 (5) Ziffer 1 BauGB als durch Verkehrslärm vorbelastete Bereiche gekennzeichnet und die Umsetzung entsprechender passiver Lärmschutzmaßnahmen für diese Lärmpegelbereiche nach der nachstehenden Tabelle empfohlen. Diese Kennzeichnung dient der Unterrichtung der vom Bebauungsplan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich.

Dabei sind in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags und in Kommunikations- und Arbeitsräumen Inngeräuschpegel von 45 dB(A) einzuhalten. Sofern diese Werte nicht durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sollten schallschützende Fenster-, Außenwandkonstruktionen und Rollladenkästen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) verwendet werden. Für die Ausführung raumabschließender Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 2 (7) BauO NRW) werden die in DIN 4109 die für die Lärmpegelbereiche II bzw. III festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen empfohlen. Die resultierenden Schalldämmmaße erf. $R'_{w,res}$ werden gemäß der nachstehenden Tabelle empfohlen. Die aufgeführten Schallschutzklassen der Fenster sollten sichergestellt werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	SSK Fenster (bewertetes Schalldämm-Maß R_w in dB)
II	56 bis 60	Wohnungen ≥ 30	1 (> 27)
		Büros ≥ 30	
III	61 bis 65	Wohnungen ≥ 35	2 (> 32)
		Büros ≥ 30	

Der Fachbeitrag Schallschutz kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Kampfmittel

Zur Beurteilung einer möglichen Kampfmittelbelastung des Plangebietes wurde von der Bezirksregierung Arnsberg eine entsprechende Luftbildauswertung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich nach Betrachtung der Luftbilder, dass keine erkennbaren Belastungen vorliegen. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Daher wird ein textlicher Hinweis auf das Vorgehen im Falle außergewöhnlich verfärbten Erdaushubs oder dem Fund verdächtiger Gegenstände im Rahmen der Durchführung der Bauvorhaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

11.2 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen, die als Bodenbelastung zu kennzeichnen sind. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

11.3 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Bodenversiegelung wird im Geltungsbereich auf das notwendige und für Wohn- und Mischbebauung übliche Maß beschränkt. Mit der Planung wird ein Beitrag zur Konversion einer innerstädtischen Brachfläche i.S. einer Innenentwicklung geleistet.

11.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Geltungsbereich sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden.

11.5 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Baugebietes 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.

12 Umweltbelange

12.1 Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt (siehe 2 *Verfahren*). 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.

12.2 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 Aufstellung 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 von Eingriffsfolgen.

12.3 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, Mai 2015) untersucht.

Nach Auswertung des Messtischblattes im Fachinformationssystem des LANUV sind zwölf Fledermaus-, 32 Vogel- und eine Amphibienart betrachtet worden. Aufgrund der fehlenden Habitateignung des Plangebietes kann eine Betroffenheit für die Vogelarten sowie die Amphibienart ausgeschlossen werden.

Um eine Betroffenheit von Fledermaus- und Vogelarten (hier: Allerweltsarten) ausschließen zu können werden im Artenschutzbeitrag folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert:

- Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen, also im Zeitraum von Oktober bis Februar.
- Wenn die zu fällenden Bäume und zu entfernenden Gehölze vor Durchführung der Maßnahmen auf Nutzung durch Vögel bzw. Fledermäuse untersucht werden und keine aktuelle Nutzung besteht, ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auch ein anderer Durchführungszeitraum möglich.
- Bei der Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von ≥ 30 cm ist ein Fledermausexperte hinzuzuziehen, der den Baumbestand auf das Vorhandensein von potenziellen Quartieren und deren Besatz prüft.
- Verlorengelungene potenzielle Fledermausquartiere sind im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld zu ersetzen. Die Schaffung von Ersatzquartieren durch Installation von Fledermauskästen muss im gleichen Winterhalbjahr erfolgen. Die Auswahl geeigneter Fledermauskästen sowie die fachgerechte Aufhängung dieser sind von Fledermausexperten durchzuführen.

Als Ergebnis des Artenschutzbeitrages wird festgestellt, dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der betroffenen Arten durch die vorstehenden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen soweit verringert werden können, dass die jeweilige lokale Population der Arten in ihrem bisherigen Erhaltungszustand gesichert bleibt. Die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG werden nicht erfüllt.

12.4 Baumschutz

Wie bereits in *Pkt. 7 Belange des Städtebaus / Beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzungen* beschrieben, soll der gebietsprägende Baumbestand soweit möglich erhalten bleiben. Um eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Lösung umzusetzen, ist jedoch die Rodung von Teilen des Baumbestandes unumgänglich.

Aus diesem Grund wurde zunächst eine Bestandsaufnahme der Bäume (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, April 2015) durchgeführt und dabei Baumart sowie Stammdurchmesser ermittelt. Die zentral im Plangebiet gelegene Eiche ist

hierbei besonders hervorzuheben. Um diese in das Plankonzept zu integrieren, wurde der Quartiersplatz an dem Standort geplant und die Eiche so in den Quartiersplatz integriert.

Die Berücksichtigung des Baumbestandes ist ein Kompromiss zwischen dem Ziel, an dem Standort der Südholzschule eine maßvolle Nachverdichtung mit in der Hauptsache Wohnbebauung zu erreichen und gleichzeitig den wesentlichen Baumbestand in dem Gebiet zu erhalten.

Im Ergebnis ist die Entscheidung für die Baumkulisse an der Ostseite getroffen worden. Hier, um mit dem Raum zwischen der Neubebauung und der Bebauung an der Danziger Straße mit den dazwischen liegenden Gärten einen zusammenhängenden Grünraum mit den Bäumen zu erreichen.

Zudem ist als zentraler Bestandteil des Gebietes die Eiche (im Bereich des Quartiersplatzes) dauerhaft zu erhalten.

Im Süden und Westen ist zugunsten einer Bebauung auf die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen verzichtet worden. Hier ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Bäume in Abhängigkeit zu den konkreten Bauvorhaben erhalten werden. Eine Verpflichtung hierzu wird aber in dem Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Im Rahmen dieser planerischen Entscheidung zum Erhalt der südöstlichen Baumkulisse und der zentral gelegenen Eiche wurde als Grundlage für eine Festsetzung zum Baumerhalt eine gutachterliche Untersuchung dieses Baumbestandes auf Vitalität und Standfestigkeit durchgeführt (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, September 2016). Im Ergebnis zeigt sich, dass neun der zwölf untersuchten Bäume eine ausreichende Vitalität und Standfestigkeit aufweisen, sodass diese schließlich als zu erhaltende Bäume im Offenlegungsentwurf des Bebauungsplanes festgesetzt wurden. Bei den drei nicht vitalen bzw. nicht standfesten Bäumen handelt es sich um zwei Schwarzkiefern (*Pinus nigra*) und eine Walnuss (*Juglans regia*).

Zudem wird für die Baugrundstücke festgesetzt, dass in Abhängigkeit zu der Baugrundstückgröße entweder Baum- oder Strauchpflanzungen vorzunehmen sind. Darüber hinaus werden zur Gliederung des Gebietes / Abgrenzung der Baugrundstücke Heckenpflanzungen festgesetzt.

Die Innenentwicklung, mit dem Ziel, Freiraum im Außenbereich nicht in Anspruch nehmen zu müssen, berücksichtigt somit den Aspekt einer wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit dieses ehemals als großzügigen, begrünten innerstädtischen Schulstandort genutzten Areals ebenso wie eine grünräumliche Integration des zukünftigen Wohnquartiers in sein Umfeld.

*Ergänzung zur Satzung des Bebauungsplanes: Die Festsetzung des zuvor in der äußersten südlichen Ecke des Plangebietes als erhaltenswert eingestuften Baumes wurde zurückgenommen. Während des Aufstellungsverfahrens hat sich gezeigt, dass der Baum (Spitzahorn, *Acer platanoides*, Baumuntersuchung Büro Höke, September 2016: Baum Nr. 12) nachbarschaftlich problembehaftet ist, da einerseits regelmäßig Totholz auf das Nachbargrundstück fällt bzw. das Wurzelwerk des Baumes zu Schädigungen von Pflasterungen auf dem Nachbargrundstück führt und die Verkehrssicherheit somit aktuell nicht gegeben ist. Ein zur Lösung dieser Problematik erforderlicher Rückschnitt von etwa 50 % der Baumkrone würde jedoch die Vitalität des Baumes erheblich beeinträchtigen. In Abstimmung mit Fachbereich 7 „Städtische Betriebe“ ist ein Verzicht auf eine Festsetzung zum Erhalt dieses Baumes vor dem Hintergrund dieser Problemstellung vertretbar.*

13 **Kosten**

Für die Stadt Detmold ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, abgesehen von einem zu leistenden Personalaufwand, keine Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projekt- / Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB wird sowohl zur Übernahme der Herstellungs- und Pflegekosten der öffentlichen Grünfläche als auch zur Übernahme der Erschließungskosten für die Errichtung der Straße und Kanäle geschlossen.

14 Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße)	1.032 m ²
Private Verkehrsfläche	390 m ²
Fuß- und Radweg	65 m ²
Allgemeines Wohngebiet	9.522 m ²
Mischgebiet	3.276 m ²
Quartiersplatz	216 m ²
Gesamtfläche	14.501 m ²

Stadt Detmold
 Fachbereich Stadtentwicklung
 mit
 Drees & Huesmann · Planer
 Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
 Vennhofallee 97
 33689 Bielefeld
 Tel. 05205-3230; Fax -22679
 E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Detmold, im April 2017